

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE RATP Habitat 2020/2023

Vu le *code de la construction et de l'habitation* ;

Vu la *loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 rendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière*, et notamment ses articles 42 et suivants ;

Vu la *loi n°2000-121208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et aux renouvellement urbain* ;

Vu la *loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté*, et notamment ses articles 93 à 96 ;

Préambule

Les lois n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant la loi n°86-1290 du 23 Décembre 1986, ont renforcé la concertation locative dans le logement social.

Ainsi, et conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, « avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine ».

Par ailleurs, certaines dispositions de la loi égalité citoyenneté de 2017 ont des incidences directes sur la concertation locative, sur la concertation avec les locataires, sur les relations avec les associations de locataires. Le chapitre III de la loi, intitulé « Renforcer la démocratie locative dans le logement social » est directement consacré à ce thème.

Le présent plan se substitue au précédent plan de concertation locative expiré et fait aussi suite aux élections des représentants des locataires tenues le 10 décembre 2018.

Le Plan s'inscrit pleinement dans la démarche participative souhaitée et déployée par la politique stratégique de RATP Habitat.

Il a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

La SA HLM RATP Habitat, dont le siège est situé au 158 Rue de Bagnolet, 75020 PARIS, représentée par sa Directrice générale Claire GOUDINEAU, nommée auxdites fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 juin 2019 dûment habilitée à l'effet des présentes,

ci-après désignée par « le bailleur »

Et,

Les représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le patrimoine de RATP Habitat et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation :

Les administrateurs élus représentant les locataires :

- Madame Delvina GALY, Administrateur-représentant des locataires CNL,
- Monsieur Christian BERNADAC, Administrateur-représentant des locataires CNL,
- Monsieur Mamoudou CAMARA TAULOMCET, Administrateur-représentant des locataires CGL

ci-après désignés par « les associations »

Les bailleurs et les associations ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1 – CADRE GENERAL DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

1.1 - Objet

Conformément à *l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986* modifié, le **Plan de Concertation Locative (PCL)** définit les **modalités pratiques de concertation** applicables aux immeubles ou ensembles immobiliers du parc de RATP Habitat. A ce titre, il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales et de proximité.

Le PCL prévoit également les **moyens matériels et financiers** attribués aux associations représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Enfin, le PCL **instaure le Conseil de Concertation Locative**, définit les rôles de chaque partie et son fonctionnement.

1.2 – Champ d'application

Le PCL définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur, soit 8 510 logements au 31 décembre 2019 (7 085 logements familiaux et 1 425 logements en foyers et résidences).

Ce cadre n'exclut en rien les rapports réguliers entretenus par les différents services du bailleur avec les locataires ou leurs représentants au quotidien, considérés comme les interlocuteurs privilégiés de RATP Habitat. Dans cet objectif, RATP Habitat s'engage à leur égard à les associer en amont aux décisions majeures qui concernent leur résidence, à les avertir des difficultés particulières rencontrées dans la gestion de la résidence et à recevoir les membres du bureau au moins une fois par an lorsqu'ils en font la demande. Cette demande pouvant être formulée par tout moyen.

1.3 – Domaines de concertation locative

La concertation locative est susceptible de s'organiser autour des 5 grands thèmes suivants :

- Les grands axes des plans de travaux (construction, démolition, amélioration de l'habitation, réhabilitation, résidentialisation)
- Gestion locative
 - Offre et niveau de qualité de service
 - Charges récupérables
- Gestion technique
 - Entretien et maintenance du patrimoine
 - Programme de gros travaux relatifs au clos/couvert
- Gestion du « Vivre ensemble »
 - Gestion de proximité
 - Voisinage
 - Tranquillité
- Communication et relations avec les locataires

La liste de ces thèmes est indicative. Elle n'exclut pas des sujets complémentaires, qui pourront alors être inscrits à l'ordre du jour.

Sont exclus des thèmes de concertation locative, les processus internes de gestion conduits par les équipes opérationnelles, les situations individuelles des locataires, et tous les autres domaines relevant de l'application des textes réglementaires ou législatifs.

De la même manière, les dispositions des accords collectifs nationaux ou locaux n'entrent pas dans le champ de la concertation locative.

Tous les accords ou processus d'ores et déjà adoptés et en vigueur au sein de RATP Habitat ne sauraient être remis en cause par la concertation locative.

ARTICLE 2 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION LOCATIVE, LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

2.1 - Objet

Le Conseil de Concertation Locative couvre la totalité du patrimoine de RATP Habitat.

Le CCL est un organe consultatif qui émet un avis sur les thèmes prévus à l'ordre du jour. Il représente l'instance de concertation de RATP Habitat.

2.2 - Réunions

Le conseil de concertation locative se réunit autant de fois que nécessaire à l'initiative de RATP Habitat ou des représentants des locataires et au minimum une fois par an.

Les séances se tiennent dans les locaux de RATP Habitat.

RATP Habitat assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations et propose un ordre du jour par mail à chacun des membres, au moins 3 semaines avant la date de la réunion. Ce délai est ramené à 15 jours en cas d'urgence. Les membres du conseil confirment leur présence et transmettent à RATP Habitat les points qu'ils veulent rajouter à l'ordre du jour ainsi que la liste des personnes dont ils jugent la compétence utile, au moins 10 jours avant la date de la réunion.

A l'issue de chaque réunion du conseil de concertation locative, un compte rendu est rédigé par RATP Habitat. Ce compte rendu est adressé par mail aux représentants des locataires présents à la réunion dans un délai d'un mois ; ils pourront faire part de leurs remarques dans les 15 jours suivant la réception du compte rendu, selon tout moyen y compris par mail. A l'expiration de ce délai, les comptes-rendus définitifs seront diffusés aux membres permanents du conseil de concertation locative. Un avis affiché dans les halls des immeubles informe les locataires que le compte-rendu est à disposition pour consultation dans les loges.

Les avis et observations du Conseil de Concertation Locative sont portés à la connaissance du Conseil d'Administration.

2.3 – Champ d'intervention

Le Conseil de Concertation Locative ne se substitue pas aux amicales de locataires. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une amicale ou d'un groupement de locataires sur des projets concernant son immeuble ni à s'engager ou à signer un accord en son nom.

Si les habitants d'un immeuble concerné par un projet de travaux ou d'aménagement ne sont pas constitués en association ou groupement, la concertation se fera directement avec l'ensemble des locataires (conformément à l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986).

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie, à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Conformément aux dispositions de l'Article 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le CCL est consulté :

- Sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés
- Sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition
- Et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des ensembles concernés.

Ces principaux thèmes sont détaillés à l'article 1.3 du présent PCL.

Le CCL a également compétence pour négocier et conclure des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine. En revanche, les questions relatives à un immeuble ou à une résidence continueront de faire l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des amicales de locataires, ou, en l'absence d'association, des locataires directement.

Le CCL sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

2.4 - Composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé, conformément aux dispositions de l'article 44 ter de la loi n°86-1290, des représentants du bailleur et des représentants des locataires.

Sur le patrimoine de RATP Habitat, le CCL est composé :

- Des représentants de RATP Habitat :
 - La Directrice générale
 - Le Directeur de la Clientèle et de l'Habitat
 - Et tout salarié de RATP Habitat qualifié pour répondre aux questions précisées sur l'ordre du jour,
- Des représentants de locataires :

Il s'agit des représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le patrimoine de RATP Habitat, affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, du Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, des associations ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections des représentants des locataires et des administrateurs élus représentant les locataires au 10 décembre 2018 , et en dehors de ces cas , toute autre association de locataire qui en formulerait la demande auprès du CCL

Ces associations ou groupement de locataires désignent trois représentants au plus (hors administrateurs) et deux représentants suppléants pour siéger au conseil de concertation locative. Les associations ou groupements signataire du plan de concertation locative désignent par lettre recommandée avec accusé de réception le nom de leurs

représentants siégeant au conseil de concertation locative, dans le délai d'un mois suivant la signature du plan. Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.

Les représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le patrimoine de RATP Habitat et affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

La Confédération Nationale du Logement

La Confédération Générale du Logement

Les administrateurs élus représentant les locataires :

- Delvina GALY, Administrateur CNL,
- Christian BERNADAC, Administrateur CNL,
- Mamoudou CAMARA TAULOMCET, Administrateur CGL

Les représentants du conseil de concertation locative peuvent être assistés d'une personne non locataire dont la compétence est jugée utile, sous réserve d'en informer préalablement RATP Habitat. Le cas échéant, ces contributeurs n'auront qu'une voie consultative.

Auront également une voix consultative au Conseil de Concertation Locative, les administrateurs élus représentant des locataires de toutes sociétés qui viendraient à être fusionnées avec le bailleur pendant la durée du présent PCL.

La présidence du CCL est assurée par Christophe Etronnier, Directeur de la Clientèle et de l'Habitat de RATP Habitat.

Le secrétaire du CCL est désigné par le Président du CCL

ARTICLE 3 : LES MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

Pour les besoins de la concertation locative, RATP Habitat contribue, sous conditions ci-après détaillées, à l'accompagnement financier et matériel desdites associations.

3.1 - Moyens matériels

Les réunions se tiendront dans les locaux de RATP HABITAT , et toute l'organisation logistique sera également à sa charge (convocations , ordre du jour, compte rendu de réunion ,)

3.2 - Moyens financiers

Chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur met à disposition des associations membres du CCL, un budget calculé sur la base d'un prix au logement et du nombre de logements ci-après décrit.

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par le bailleur au 31 Décembre de l'année N-1.

Pour la première année du présent PCL, soit l'exercice 2019, le bailleur met à disposition une **dotation globale** calculée par l'application de la formule
 $2 \text{ €} * 7085 \text{ logements}$ soit 14.170 €.

Conformément à *l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée*, ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative (voir

article 3.2.1). Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné (voir article 3.2.2).

Une association qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) ne pourra pas bénéficier de cette contribution financière prévue par la loi. Cependant, RATP Habitat a fait le choix d'ouvrir cette possibilité de financement à l'ensemble des amicales et associations présentes sur son parc immobilier.

Le montant de la dotation est mis à jour chaque année pour tenir compte de l'évolution du parc de RATP Habitat. Le nombre de logements correspond au nombre de logements familiaux appartenant à RATP Habitat au 1^{er} janvier de l'année N-1.

3.2.1. Budget de fonctionnement - usage des fonds et modalités de suivi de cet usage.

Le texte ci-avant rappelé indique que les moyens financiers sont destinés à « *soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative* ». Il précise également que « *l'usage de ces moyens [est] défini dans le plan de concertation locative* ».

La dotation financière prévue dans le présent PCL est destinée à assurer les actions participant de manière directe ou indirecte à une concertation locative efficiente et qualitative.

Sont éligibles à la dotation les actions suivantes :

- Les actions liées au fonctionnement de l'association en rapport avec le Bailleur et son action en faveur de la concertation sur le patrimoine du Bailleur, par exemple :
 - Frais de transport
 - Frais administratifs
 - Frais de reprographie
 - Frais téléphonique, internet
- Les actions liées à des projets spécifiques mis en place par le Conseil de Concertation Locative.

Bilan annuel de l'utilisation des fonds :

Le texte prévoit également qu'un « *bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné* ».

Ce bilan permettra au bailleur de s'assurer que l'usage des moyens financiers mis à disposition des associations est conforme à la destination prévue.

Les associations fourniront chaque année avant le 30 janvier de l'année N+1 au bailleur : un bilan et un décompte détaillé par poste de dépenses engagées. Sur demande du bailleur, les associations fourniront les justificatifs de ces dépenses.

Le bilan prendra la forme :

- D'une synthèse sur l'année des actions éligibles à la dotation menées par l'association
- Des fiches de bilan par action : *bilan quantitatif et qualitatif, modalités d'associations des locataires, partenariats mobilisés, enseignements globaux de l'action, productions concrètes, points forts et éléments à améliorer...*

La non-présence de l'association aux réunions du Conseil de Concertation Locative est indispensable, la non-assiduité pourra entraîner une diminution de la dotation annuelle.

3.2.1. Budget affecté aux associations locales du parc immobilier RATP Habitat

Parmi le budget de fonctionnement (article 3.2.1), un budget spécifique dit « associatif » est créé. Ce budget correspond à 30% de la dotation globale. Il est versé aux associations locales de locataires déclarées et actives sur les résidences, affiliées ou non à une association nationale, et qui contribuent à développer la qualité du dialogue locale.

Cette subvention est plafonnée à 300€ par an et par association qui en fait la demande sous réserve de justifier des actions liées à des projets locaux. Ces projets locaux doivent faire l'objet d'un suivi.

Les associations locales pourront se prévaloir du versement d'une dotation de fonctionnement ou d'activité aux conditions cumulatives suivantes :

- Justifier des statuts de l'association
- Disposer d'un compte bancaire ou postal au nom de l'association
- Signer un engagement d'utiliser ces fonds pour le fonctionnement ou pour un projet spécifique
- Justifier des dépenses occasionnées

ARTICLE 4 – DUREE, REVISION, BILAN ET PUBLICITE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

4.1 – Date de prise d'effet et durée

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 4 ans, à compter de sa validation par le Conseil d'Administration de RATP Habitat, et après avoir été signé par les parties contractantes.

4.2 – Révision

À tout moment pendant la période de validité du présent plan, le bailleur ou les associations signataires peuvent proposer une actualisation du plan, qui sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Ainsi, le présent PCL peut être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

4.3 - Bilan

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative (PCL) approuvé par le Conseil d'Administration. Il présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration, qui précise les dates et objets des séances des conseils de concertation qui se sont tenues.

Il est effectué, en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative.

Six mois avant l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement, voire sa dénonciation.

4.4 - Publicité

Le bailleur diffuse une copie du PCL aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative, aux directeurs et à tous les collaborateurs membres des instances décisionnelles de RATP Habitat.

Une copie du PCL est également diffusé dans toutes loges de proximité, qui le tiennent disponible en consultation pour les locataires.

Le présent plan de concertation sera présenté puis ratifié avant sa signature au Conseil d'Administration de RATP Habitat.

Fait en 7 originaux –

A Paris le

La Confédération Nationale du Logement représentée par son Président départemental,

La Confédération Générale du Logement représentée par son Président,

L'Association des locataires du groupe Lemerancier représentée par sa Présidente, Dominique Dreyfous-Ducas

Administrateur représentant des locataires, élu CNL Delvina GALY

Administrateur représentant des locataires, élu CNL Christian BERNADAC

Administrateur représentant des locataires, élu CGL Mamoudou CAMARA TAULOMCET

SA HLM RATP Habitat représentée par Claire Goudineau, Directrice générale