

2023-2026

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE







PRÉAMBULE

Depuis le premier plan de concertation locative en 2002, Paris Habitat et les associations de locataires, ont eu à cœur d'optimiser leurs pratiques afin de renforcer le rapprochement entre bailleur et locataires

Le Plan de concertation locative 2023-2026, offre l'occasion à Paris Habitat et aux associations de locataires de renforcer les partenariats, dans la continuité des engagements précédents. En poursuivant un objectif commun d'amélioration continue du dialogue et de ses formes, afin de permettre aux locataires de peser, devenir acteurs et experts de leur cadre de vie que ce soit à l'échelle locale ou du patrimoine de Paris Habitat.



1 OBJET DU PLAN

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux *articles 44 bis, 44ter et 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986*.

Il définit les modalités pratiques de la concertation avec les associations de locataires applicables à l'ensemble du patrimoine de Paris Habitat. Il instaure et prévoit, notamment, la composition du Conseil de Concertation du Patrimoine et du Conseil de Concertation d'une ou plusieurs résidences. Il établit les moyens matériels attribués aux représentants de locataires et à la concertation locative, les moyens financiers attribués aux associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections.

Il prévoit un soutien financier aux projets collectifs au niveau des résidences de l'Office.





2

**LES PARTENAIRES
DU PLAN DE CONCERTATION
LOCATIVE**

Le plan a été élaboré et négocié dans le cadre d'une concertation associant :

■ **Les représentants de Paris Habitat :**

- Cécile Belard du Plantys, directrice générale
- Emmanuelle Copin, directrice générale adjointe chargée de la proximité et de la qualité de service
- Lucie Yang, chargée de missions politiques de proximité et qualité de service
- Annie Tronchet, cheffe de projet modernisation

■ **Les cinq administrateurs représentant les locataires élus au Conseil d'Administration :**

- Mawaheb Mouelhi Kanaan (SLC-CSF)
- Patrick Etchandy (SLC-CSF)
- Chantal Chauchot (CNL 75)
- Jean-Jacques Anding (CLCV 75)
- Micheline Unger (DAL)

Les associations de locataires associées ou membres d'une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ou au Conseil National de l'Habitat, ou au Conseil National de la Consommation :

- l'Association Syndicat du Logement et de la Consommation affiliée à la Confédération Syndicale des Familles (SLC-CSF)
- la Fédération du logement de Paris (CNL 75)
- l'Union Départementale de la confédération du logement et du cadre de vie de Paris (CLCV 75)
- la Fédération droit au logement, l'association Droit au logement de Paris et environs (DAL)
- l'Association Force ouvrière consommateurs de Paris (AFOC 75)
- la Confédération générale du logement (CGL) 92,



3

LES NIVEAUX

DE LA CONCERTATION LOCATIVE

Afin d'associer le plus grand nombre de locataires aux décisions concernant leurs résidences, la concertation se décline à deux niveaux :

- **Au niveau de l'ensemble du patrimoine :**
le Conseil de Concertation du Patrimoine réunit les représentants de Paris Habitat et des associations de locataires présentes sur le patrimoine du bailleur.
- **Au niveau local d'une ou de plusieurs résidences :**
les représentants d'une association ou d'un groupement de locataires disposent de nombreux formats de rencontres adaptés au contexte, au dialogue, à la participation la plus large possible des habitants en vue d'une co-conception du cadre de vie.

03.1 LE CONSEIL DE CONCERTATION DU PATRIMOINE

Compétences

Au siège de Paris Habitat, le Conseil de Concertation du Patrimoine est une instance de concertation, de consultation et d'information à l'échelle du patrimoine de l'Office. Il permet aux représentants de Paris Habitat et des associations, d'échanger des informations d'actualité et de discuter des questions relevant de la politique générale¹ concernant l'ensemble des locataires et pouvant aboutir à une négociation. Les questions locales relèvent d'instances définies ci-après (à partir du chapitre 3.2).

Les associations de locataires représentées au Conseil de Concertation du Patrimoine peuvent signer des accords collectifs² de location qui s'appliqueront à tout ou partie des locataires, dans ce cas, les règles de majorité sont celles de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

Chaque année et au plus tard à l'automne, le bilan des actions de concertation et de défense des intérêts collectifs des habitants est transmis au Conseil de Concertation du Patrimoine avant publication. Il comprend un bilan financier précisant les associations soutenues, les montants versés aux associations et la liste des immeubles et groupes d'immeubles où des actions de concertation ont été menées.

¹ - Sauf compétence exclusive du Conseil d'administration : budget, loyers, attributions de logement notamment.

² - Sous réserve d'être mandatées à cet effet par l'association qui les a désignées

03

1

LE CONSEIL DE CONCERTATION DU PATRIMOINE

Composition

Il est composé des représentants de Paris Habitat et de 17 locataires : cinq administrateurs élus par les locataires le 24 novembre 2022 et 12 locataires désignés par les associations présentes sur le patrimoine du bailleur.

Les associations de locataires peuvent désigner 2 représentants au maximum, choisis exclusivement parmi les locataires de logements de Paris Habitat. Elles peuvent désigner dans les mêmes conditions, deux suppléants qui remplaceront un membre empêché. Les désignations valent pour la durée du plan, sauf démission ou perte du statut de locataire.

Les représentants d'une association de locataires peuvent se faire assister d'une personne invitée ayant une compétence jugée utile, en prévenant Paris Habitat, 8 jours avant la tenue du Conseil de Concertation du Patrimoine.

Chaque réunion du Conseil de Concertation du Patrimoine est présidée en commun par la Directrice Générale de Paris Habitat et un membre du Conseil. Le coprésident locataire change tous les ans au printemps, selon un principe d'alternance, dans l'ordre des résultats des élections.

En pratique

Le calendrier des Conseils de Concertation du Patrimoine est établi en début d'année et celui des groupes de travail est mis à jour et communiqué à chaque conseil. Le Conseil de Concertation du Patrimoine est réuni au moins trois fois par an.

Un comité préparatoire constitué des membres du Conseil de Concertation Patrimoine est réuni au début de chaque année civile afin de discuter des thématiques à aborder durant l'année et des groupes

de travail à initier. Durant l'année, les co-présidents pourront ajouter des points à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Patrimoine en fonction de l'actualité 15 jours avant sa tenue. Les documents de travail sont mis à disposition des membres sous forme électronique 8 jours avant la tenue du Conseil de Concertation Patrimoine

Les participants émettent un avis sur les sujets qu'ils ont inscrits à l'ordre du jour en accord avec Paris Habitat. Les avis peuvent faire l'objet d'un vote indicatif, comptabilisé par une voix pour chaque membre présent.

Publications et bilans

Les comptes rendus sont transmis dans le mois qui suit aux intervenants, ils sont modifiables par les participants avant publication. Ils sont approuvés lors du Conseil de Concertation du Patrimoine suivant et publiés sur le site internet de Paris Habitat.

Paris Habitat assure l'information du Conseil de Concertation du Patrimoine, du Conseil d'Administration, des locataires et des associations de locataires sur l'exécution du Plan de Concertation Locative : bilans, affichages, journal d'information, site....

03.1.1

LES GROUPES DE TRAVAIL DU CONSEIL DE CONCERTATION DU PATRIMOINE

Entre deux Conseils de Concertation du Patrimoine, des groupes de travail composés de membres du Conseil de Concertation du Patrimoine et de représentants de Paris Habitat peuvent se réunir afin de préparer ou d'approfondir des sujets particuliers.

Les sujets peuvent concerner tout ou partie du patrimoine.

Ils rassemblent les membres du Conseil de Concertation du Patrimoine volontaires et, le cas échéant, toute personne dont la compétence est jugée utile.

Le Conseil de Concertation du Patrimoine est destinataire des débats et propositions des groupes de travail.

03.2

LA CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS DANS LES RÉSIDENCES

3.2.1. LE CONSEIL DE CONCERTATION DE RÉSIDENCE

Compétences

Dès lors qu'une ou plusieurs associations ou groupements de locataires sont présents sur une résidence, Paris Habitat ou ces/cette association(s) pourront proposer de réunir un Conseil de Concertation de Résidence.

Les thèmes abordés peuvent porter sur les espaces et équipements communs, sur la vie sociale des résidences, sur tout sujet de gestion de la résidence.

Le Conseil de Concertation de Résidence pourra porter sur tout projet d'amélioration ou de construction-démolition ou un projet d'amélioration ayant ou non une incidence sur les loyers ou les charges et, plus généralement, en cas de projet touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie.

Les participants émettent un avis sur les sujets qu'ils ont inscrits à l'ordre du jour en accord avec Paris Habitat. Les avis peuvent faire l'objet d'un vote indicatif, comptabilisé par une voix pour chaque membre présent. Paris Habitat ne participe pas aux votes. Les sujets n'ayant pas pu être traités, faute de temps, seront reportés soit en groupe de travail soit au prochain Conseil de Concertation de Résidence.

Des accords collectifs de location locaux peuvent être proposés aux associations de locataires présentes sur le patrimoine de Paris Habitat. À défaut de conclusion avec les associations de locataires lors d'une phase de négociation qui pourra s'étaler sur deux mois maximum, l'accord collectif pourra être conclu directement avec les locataires .

Composition

Le Conseil de Concertation de Résidence rassemble les représentants des associations et groupements de locataires et les représentants de Paris Habitat une fois par an et, de préférence, une fois au début du premier semestre de chaque année. En sont membres permanents les représentants d'une agence Paris Habitat et 3 représentants au plus désignés par chaque association ou groupement de locataires.⁴

Les représentants des locataires sont désignés parmi les locataires de Paris Habitat et peuvent se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile.

En pratique

Le chef d'agence est l'interlocuteur des associations et groupements de locataires. Il prépare les rencontres avec ses équipes, s'assure du suivi des engagements pris et de la bonne information des associations de locataires et des habitants.

L'invitation à un Conseil de Concertation de Résidence comprend un bilan de l'avancement en regard du précédent conseil et, le cas échéant, des documents de travail ou de présentation. Elle est envoyée par courriel 8 jours avant la date retenue au responsable de chaque association ou groupement de locataires.

³ - Dans le cadre des accords collectifs définis par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986

⁴ - Dans les conditions de l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

03.2

LA CONCERTATION AVEC LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DANS LES RÉSIDENCES

3.2.1. LE CONSEIL DE CONCERTATION DE RÉSIDENCE

Bilan et publication

Un relevé de décisions et de débats est réalisé de préférence pendant la réunion et cosigné à l'issue de la séance. Il peut également être établi sous un mois et adressé par voie électronique aux participants pour modifications éventuelles. Au-delà de 15 jours, le relevé est présumé adopté et est diffusé à l'ensemble des participants par voie électronique et affiché dans les parties communes. Si une association est empêchée de participer à un Conseil de Concertation de Résidence, elle reçoit le relevé adopté.

Paris Habitat tient à dispositions de tous les locataires les relevés de décisions adoptés.

Entre deux Conseils de Concertation de Résidence, d'autres réunions, ateliers, groupes de travail peuvent être organisés.

Une communication régulière sera faite sur le suivi de tous les projets en cours.

3.2.2. LE CONSEIL DE CONCERTATION DE PLUSIEURS RÉSIDENCES

Paris Habitat ou les associations de locataires qui sont présentes sur plusieurs résidences d'une même direction territoriale peuvent proposer la tenue d'un Conseil de concertation de plusieurs résidences.

Les thèmes abordés peuvent porter sur des sujets ou des projets transverses qui se développent sur un ensemble de résidences de l'Office.

Les propositions de tenue d'un Conseil de Concertation de plusieurs résidences doivent être adressées par les associations de locataires, au chef d'agence ou au directeur territorial, avec une proposition de date, de format de la réunion et de thème à aborder.

3.2.3. LISTE INDICATIVE DES SUJETS DE LA CONCERTATION

L'information et la concertation ou la participation des habitants, des associations et groupements de locataires au niveau d'une résidence ou de plusieurs résidences portent sur des questions concernant tous les habitants.

À titre d'exemples :

- Accueil et services aux locataires
- Qualité de service et des prestations
- Cadre et qualité de vie, vie sociale, voisinage, tranquillité résidentielle, « vivre ensemble »
- Aménagement des espaces communs
- Communication avec les locataires, concertation et ses modalités
- Quittance, charges locatives, impayés de loyers, prévention des expulsions
- Entretien, maintenance et fonctionnement des équipements communs
- Contrats d'entretien : ascenseurs, chauffage, nettoyage etc.
- Réparations locatives, états des lieux
- Gros entretien et gros travaux
- Amélioration, démolition, construction, réhabilitation, mutations urbaines
- Environnement, économies d'énergie, exposition aux risques, antennes relais
- ...

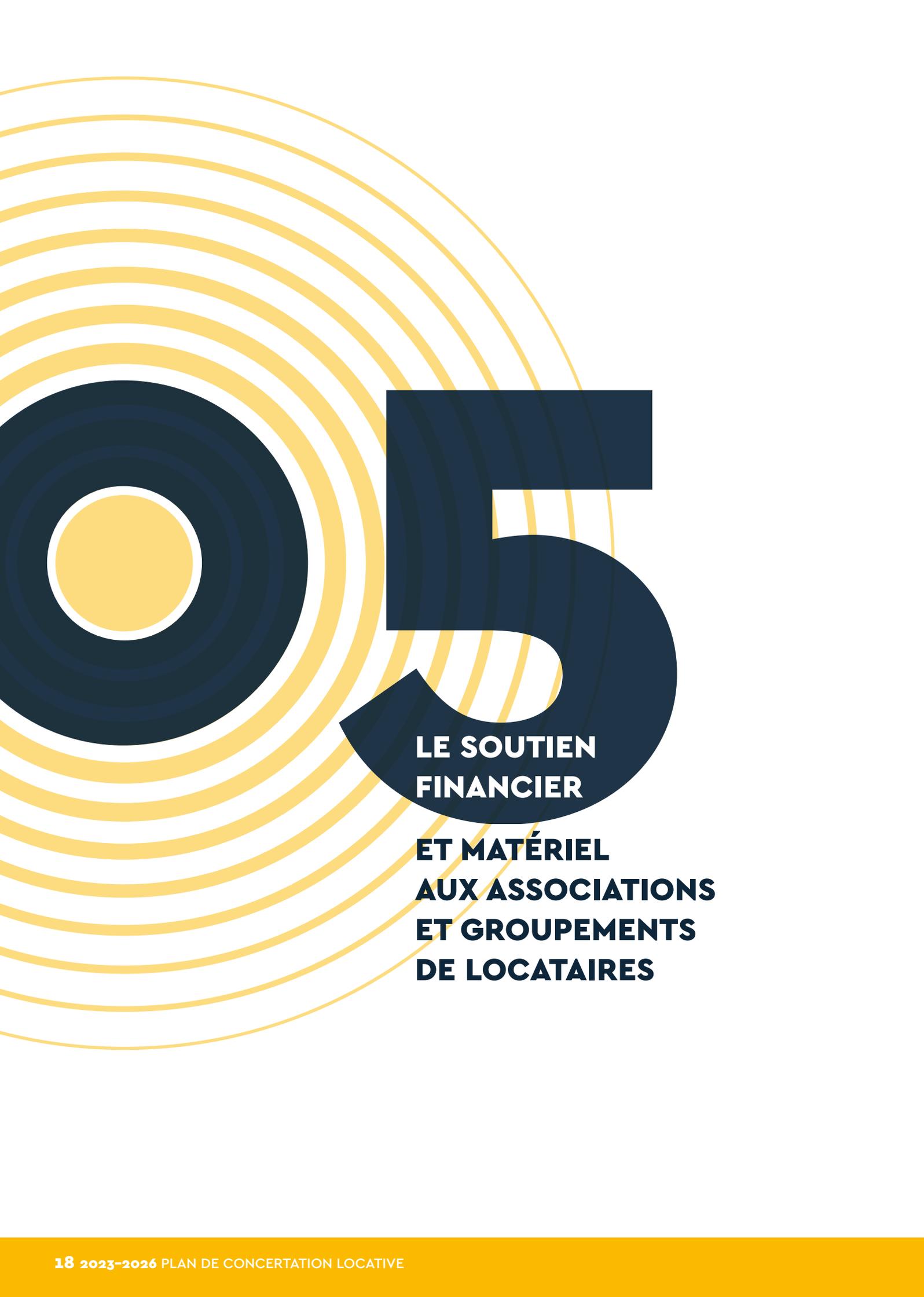


LA CO-CONCEPTION DU CADRE DE VIE

Lors des opérations de réhabilitation, de Plan Climat et de requalification pouvant avoir une incidence ou non sur la quittance de loyer, Paris Habitat s'engage à une large concertation avec les associations de locataires afin qu'elles puissent exprimer leurs attentes et définir avec l'office les évolutions du cadre de vie de leurs résidences.

Ces opérations ayant une durée de plusieurs années sont jalonnées de rendez-vous, de l'amont du projet jusqu'à la fin de garantie de parfait achèvement des travaux, soit une à deux années après réception. La concertation est adaptée à chaque projet d'amélioration. Les associations de locataires représentantes sont systématiquement associées à l'ensemble des démarches de concertation.





**LE SOUTIEN
FINANCIER**

**ET MATÉRIEL
AUX ASSOCIATIONS
ET GROUPEMENTS
DE LOCATAIRES**

05.1

LE BUDGET DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le budget annuel de 302 294 € distingue les subventions versées aux associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections.

Moyens financiers du PCL 2023- 2026	Par an
Subventions annuelles*	302 294 €
Total moyens financiers	302 294 €

**base 125 956 logements x 2,4€ en 2022*

05.2

LE SOUTIEN FINANCIER AUX ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

Les associations de locataires qui se sont présentées aux élections du 24 novembre 2022 bénéficient d'un soutien financier annuel pour les actions en faveur de la concertation locale et portées dans l'intérêt collectif des locataires de l'Office.

Cette enveloppe est répartie, en fonction des résultats aux élections, entre les associations de locataires ayant participé aux élections du 24 novembre 2022.

L'enveloppe 2023 est de 302 294€ calculée sur la base de 2,4 € au logement pour 125 956 logements gérés au 31/12/2022.

Chaque année, l'enveloppe est indexée en fonction de l'augmentation annuelle des loyers votée par le Conseil d'Administration de Paris Habitat et révisée du nombre de logements gérés⁵ au 31 décembre de l'année précédente publié dans le memento statistique communiqué au Conseil d'Administration

Subventions annuelles* 2023

Associations de locataires	Nombre de voix	% voix	Subvention
SLC-CSF	7316	33,12	100 120 €
CNL 75	5264	23,83	72 037 €
CLCV 75	3431	15,53	46 946 €
DAL Fédération	2497	11,30	34 159 €
CGL 92	1939	8,78	26 541 €
AFOC 75	1644	7,44	22 491 €
Total	22 091	100%	302 294 €

*Répartition en fonction des résultats aux élections 2022

5 - La liste du patrimoine géré est transmise aux membres du Conseil de concertation Patrimoine chaque année et aux associations de locataires lors de l'envoi des conventions d'objectifs

Les subventions annuelles, versées à compter du 1er janvier 2023, doivent correspondre à des dépenses pour soutenir les actions non lucratives relevant de la participation collective des locataires à la concertation locative locale. Elles visent également à prendre en charge des frais de fonctionnement des associations représentantes des locataires de Paris Habitat

Les associations s'engagent à justifier de l'usage de la subvention reçue en adressant à Paris Habitat un rapport d'activités et financier de l'année précédente. Le rapport financier est équilibré et comporte le bilan global de l'association et le compte de résultat analytique des actions de concertation locale et de défense collective des intérêts des locataires de Paris Habitat.

Une convention d'objectifs sera établie chaque année avec chaque association bénéficiaire des fonds Paris Habitat

Les associations transmettront chaque année avant le 30 juin, sur la plateforme dématérialisée et sécurisée prévue à cet effet, la convention d'objectifs signée et les pièces permettant de contrôler l'utilisation de la subvention.

L'année 2023 étant une année de transition, les associations justifieront de l'emploi des fonds 2023 en 2024.

6 – Hors contentieux

05.3

LE SOUTIEN FINANCIER AUX ASSOCIATIONS LOCALES

Pour soutenir le développement de la vie associative et sociale locale⁷, les associations de locataires pourront soumettre des projets collectifs auprès de leur Direction Territoriale de rattachement

Les Directions Territoriales apportent un soutien financier à :

- des projets collectifs proposés par une ou plusieurs associations locales régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 et destinés à tous les habitants d'une résidence ou de plusieurs résidences.

Les documents nécessaires pour déposer un projet sont disponibles en ligne sur le site Internet de Paris Habitat. Les projets doivent être déposés par courriel⁸. Les avis seront rendus sous quinzaine par la Direction Territoriale.

Un bilan des projets sera transmis au Conseil de Concertation du Patrimoine chaque trimestre.

7 - Conformément à l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

8 - Par exception, les associations n'ayant pas d'adresse mail pourront déposer leurs demandes par courrier.

05.4

LE SOUTIEN MATÉRIEL A LA CONCERTATION

Paris Habitat tient le secrétariat et anime les réunions ou rencontres (invitations, diffusion, publication de comptes-rendus), vérifie et contrôle l'utilisation des soutiens matériels et financiers, informe les locataires à l'aide de ses supports de communication.

Paris Habitat communique régulièrement auprès des habitants des actions, concertations en cours, résultats des concertations, participations organisées avec les associations de locataires ou les habitants. Les associations de locataires s'engagent à communiquer auprès de tous les habitants des résultats de la concertation à laquelle ils participent.

05.5

LE SOUTIEN MATÉRIEL AUX ASSOCIATIONS ET GROUPEMENTS LOCAUX

Lorsqu'ils existent, Paris Habitat met des locaux à disposition des associations de locataires à titre gratuit⁹ pour faciliter la tenue de réunions, de permanences et certaines activités collectives.

Le cas échéant, ils doivent être partagés, en temps ou en espace, entre plusieurs associations afin qu'elles mènent chacune leurs activités.

Une convention précisant les modalités d'occupation est signée entre chacune des parties.

Lors des opérations patrimoniales, Paris Habitat recherchera, dans la mesure du possible, à créer des locaux associatifs. Des espaces verts ou d'autres espaces peuvent également être mis gratuitement à disposition d'associations de locataires souhaitant, par exemple, jardiner. L'association signe alors une convention de mise à disposition d'un jardin partagé.

L'ensemble des espaces ou locaux mis à disposition par Paris Habitat aux associations de locataires sont destinés à favoriser la concertation, à développer la convivialité, à consolider les liens sociaux pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Paris Habitat facilite l'accès aux immeubles pour les associations de locataires.

Paris Habitat informera les associations de locataires représentantes, de l'opportunité de récupérer du mobilier et/ou du matériel déclassé dont l'office n'a plus l'usage afin d'équiper les locaux d'associations de locataires mis à disposition¹⁰.

⁹ - Charges et fluides inclus

¹⁰ - Conformément à la délibération 2021-30 du 24 juin 2021, article 2 du CA de Paris Habitat



DURÉE ET RÉVISION

DU PLAN

Le plan de concertation locative 2023-2026, élaboré avec les associations de locataires visées au chapitre 2, a été présenté au Conseil de Concertation du Patrimoine du 19 juin 2023 et approuvé par le Conseil d'Administration du 22 juin 2023 pour une durée de quatre ans.

À son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan présenté en Conseil de Concertation du Patrimoine.



LES SIGNATAIRES DU PCL 2023-2026

Éric Pliez,
président de Paris Habitat

Cécile Belard du Plantys,
directrice générale de Paris Habitat

Emmanuel Spinat,
président de l'Association Syndicat du Logement et
de la Consommation affiliée à la Confédération Syndicale
des Familles (SLC-CSF)

Oualid Akkari,
président de la Fédération du logement de Paris (CNL 75)

Jean-Louis Guerrero ,
président de l'Union Départementale de la Confédération
du Logement et du Cadre de Vie de Paris (CLCV 75)

Gabriel Gaudy,
président de l'Association Force Ouvrière
Consommateurs de Paris (AFOC 75)

