

RELEVÉ DE CONCERTATION sur les modalités de récupération des charges des personnels d'immeubles

Les dispositions relatives à la récupération du coût du personnel d'immeubles par les bailleurs relèvent des dispositions du décret du 9 novembre 1982 (26 Aout 1987 pour ICF Habitat Novedis), modifié par le décret du 19 décembre 2008.

Dans un souci de transparence et d'amélioration de sa qualité de service, le Groupe ICF Habitat a souhaité échanger avec les confédérations de locataires, représentées au sein de la Commission Nationale de Concertation, afin de trouver une approche commune pour l'application de la législation, l'optimisation et la sécurisation des processus en cause et une facilitation d'analyse par les locataires des charges récupérables du personnel de proximité.

Pour ce faire, ICF Habitat a sollicité les confédérations nationales qui ont dument désignées pour les représenter :

- Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) : M. Eveilleau, M. Delmotte
- Pour l'association Confédération Nationale du Logement (CNL) : Mme Herbinski, M. Legrand
- Pour l'association Confédération Syndicale des Familles (CSF) : M. Biessy, Mme Fumet
- Pour l'association de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) : M. Allegre, M. Lavoisier

ICF HABITAT a obtenu un mandat de l'ensemble de ces filiales pour travailler sur le sujet.

Lors des rencontres, il a été exposé les modalités de rémunération, gestion et les processus mis en œuvre pour garantir la qualité de la récupération des charges du personnel. Afin de faciliter le contrôle, les outils d'information et de contrôle ad hoc ont été élaborés par le Groupe afin de faciliter le travail des locataires.

1 - OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Les parties se sont réunies et se sont accordées sur 2 sujets relevant de la maîtrise de l'évolution des charges récupérables des personnels d'immeubles:

- ⇒ **Une approche partagée de transparence quant aux règles de récupération du coût du personnel de gardiennage et d'entretien.**
Si l'objectif du présent document n'est pas de formaliser un accord sur l'ensemble des règles appliquées par le Groupe, notamment dans les domaines où la loi et la jurisprudence sont absentes, il a été souhaité une discussion et formalisation des règles appliquées et leur communication commune au personnel ICF Habitat et aux locataires, et ce au travers de l'élaboration d'un guide pratique.
Le présent relevé ne vaut pas acceptation des organisations des locataires quant aux règles exposées dans ce guide, lesquelles peuvent être remises en cause par les juges ou un changement réglementaire. Toutefois, les organisations de locataires et ICF Habitat conviennent de la nécessité d'un dialogue préalable et en transparence sur les sujets potentiels de désaccords, ce dialogue pouvant amener à de nouvelles règles et surtout une confiance renouvelée.
- ⇒ **L'élaboration de modalités de justification des salaires récupérées aisément compréhensibles en cas de contrôle de charges.** En effet, face à la complexité des règles en la matière, il a été fixé les engagements d'ICF Habitat pour cette justification et accepté un outil type répondant aux besoins de contrôle.

LB

DD

PAB



1



2 – SUIVI DES MODALITES DE RECUPERATION

Le présent relevé de concertation, applicable à compter de la date de sa signature, est conclu pour une durée de 3 années renouvelable.

Les parties conviennent de la nécessité d'un échange régulier sur les modalités de ce relevé, et l'application des règles mentionnées au plan national. A minima, une réunion sera organisée annuellement.

Lors de ces rencontres, les parties signataires pourront aborder tout autre sujet relatif à l'application de la réglementation sur les charges locatives récupérables, pouvant faire l'objet d'un dialogue partagé. »

Bien entendu, ce dialogue n'est pas exclusif du dialogue intervenant dans les organes de gouvernance des filiales d'ICF Habitat ou dans le cadre de concertations locatives locales.

3 – OUTILS DE CONTRÔLE DES CHARGES

Affichage en résidence des activités réalisées et production des absences

Le taux de récupérabilité des salaires dépend des activités réalisées (entretien des parties communes, l'élimination des rejets) et des personnes en charge de ces activités.

Afin de permettre aux organisations de locataires de connaître les activités réalisées, ICF Habitat s'engage à afficher les tâches d'entretien ou de gestion des ordures réalisées, leur fréquence et leurs acteurs. Le modèle d'affichage retenu est joint en annexe et pourra évoluer si besoin pour accroître sa lisibilité. ICF Habitat consultera les organisations en cas d'évolution du contenu (hors de simples modifications de forme).

Il est rappelé qu'afin d'offrir à ses locataires une polyvalence et mobilité de ses employés, ICF Habitat ne détaille pas dans les contrats de travail ou des fiches de poste associées les tâches réalisées. L'affichage et sa mise à jour régulière constitue donc l'un des éléments principaux de preuve utilisable en cas de contrôle. Ses mises à jour sur l'année doivent donc être conservées pour le contrôle de charge.

Les absences des collaborateurs peuvent être produites sur demande des organisations de locataires, chaque responsable hiérarchique (responsable de site ou responsable territorial) pouvant les produire en format Excel pour chacun de ses collaborateurs.

Décompte de la rémunération récupérable

La rémunération récupérable dépend d'une base de calcul, d'un taux d'affectation et d'un taux de récupérabilité. Ces éléments sont parfois complexes à appréhender, mais essentiels pour la compréhension de ce qui est récupéré. A cet égard, outre qu'il constituerait une violation de la vie personnelle du salarié, la production d'un bulletin de paie ne peut expliquer rapidement les charges récupérées, sans retraitement comptable.

ICF Habitat a conçu un outil permettant pour chaque résidence d'expliquer le salaire qui a été récupéré par employé. Cet outil a été enrichi des remarques des organisations de locataires.

Il est convenu que la production de cet outil constitue un justificatif approprié pour le contrôle des charges.

Les organisations nationales de locataires pourront demander une fois par an à auditer différents cas pour s'assurer de la fiabilité de cet outil.

LB

PP

JM

PS



4 - GESTION DES LITIGES

En cas de désaccord avec les équipes locales sur les activités réalisées, le temps consacré, etc., ICF s'engage à instaurer une concertation à l'initiative du Directeur d'agence / Directeur territorial concerné.

En cas de désaccord sur l'application des présentes modalités, un arbitrage pourra avoir lieu au sein du Conseil de Concertation Locative Patrimoine (CCLP).

Sans accord entre les parties, la Commission Départementale de Conciliation pourra être saisie ou un recours à la médiation, organisé.

Fait à Paris le 4 Juillet 2018.

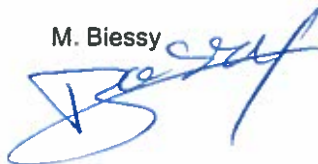
Pour la CNL

Mme Herbinski M. Legrand



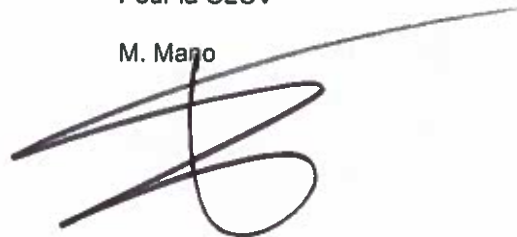
Pour la CSF

M. Biessy



Pour la CLCV

M. Maro



Pour l'AFOC

M. Eveilleau M. Delmotte



Pour ICF Habitat

M. Melin Mme Abithol



ANNEXES

L'entretien ménager de votre résidence



VOTRE GARDIEN / GARDIENNE / ÉQUIPE DE PROXIMITÉ réalise,

TOUS LES JOURS <i>sauf WE et jours fériés</i>	- Nettoyage du hall et de la cabine d'ascenseur
2 FOIS PAR SEMAINE	- Sortie et rentrée des conteneurs d'ordures ménagères
1 FOIS PAR SEMAINE	- Nettoyage des sols, escaliers, paliers, couloirs et gaines techniques - Ramassage des débris sur les espaces extérieurs - Sortie et rentrée du tri sélectif
1 FOIS PAR MOIS	- Nettoyage des locaux d'ordures ménagères et locaux vide-ordures sur palier. - Balayage des allées des sous-sols, dont les parkings - Balayage des garages à vélo, locaux poussettes, etc.

L'ENTREPRISE D'ENTRETIEN MÉNAGER réalise en complément,

WEEK-END ET JOURS FÉRIÉS	- Sortie et rentrée des conteneurs d'ordures ménagères
PONCTUELLEMENT	- Remplacement de votre gardien en cas d'absence

En respectant le travail des intervenants,
vous contribuez vous aussi à préserver la propreté.

Ce planning est établi à titre d'information et peut connaître des changements temporaires.
Document mis à jour le :

TRAME DE SYNTHÈSE DES CHARGES RÉCUPÉRABLES « PERSONNEL DE PROXIMITÉ »



Détail des charges de personnel de l'immeuble en "année"

Code HP – Adresse HP

La présente fiche récapitule le détail des charges de personnel récupérées dans vos charges locatives, par salarié affecté sur l'année sur votre immeuble. Pour plus de détails sur le mode de calcul, reportez-vous sur le livret explicatif.

Nom, Prénom salarié	Libellé emploi salarié				
Période d'affectation sur l'immeuble du	xx/xx/xxx	au	xx/xx/xxx		
Contrat	CDI/CDD/etc.	Temps de travail	xx%	temps plein/partial	
Le salarié est affecté sur l'immeuble à hauteur de xx% de son temps de travail, soit xx heures par mois.					
Compte tenu de sa fonction de libellé emploi et des tâches mises en oeuvre, le coût du salarié est récupéré dans les charges à hauteur de xx%.					
L'ensemble de ses salaires et cotisations sur la période d'affectation sur l'immeuble représentent xxxx €, dont xxxx € récupérables dans les charges locatives, conformément au décret n°87-713 du 26 août 1987.					
<i>Nota bene : en sont exclus l'ensemble des éléments non récupérables : avantage en nature, intéressement, cotisations mutuelle, etc.</i>					
Par conséquent, au vu de ce qui suit, la somme suivante est intégrée dans les charges locatives :					
Salaires et charges récupérables	xxxx €	<input checked="" type="checkbox"/>	Pourcentage d'activité sur le site	xx %	<input checked="" type="checkbox"/>
			Taux de récupérabilité	xx %	====
			Charges récupérées		xxxx €
<ul style="list-style-type: none"> • Quelles absences (hors congés & RTT) et leur impact sur le salaire récupérable ? Absence du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx - xxx € 					
Retenues liées aux absences					
NB - le maintien complémentaire de la rémunération hors sécurité sociale & prévoyance est inclus dans les charges récupérables					
<ul style="list-style-type: none"> • Y a-t-il des éléments exceptionnels compris dans le salaire récupérable ? CET (compte épargne temps) + xxxx € Médaille d'honneur du travail + xxxx € 					

DIFFUSION LIMITEE AUX SEULS ANCIENS DE LOCATAIRES POUR LA JUSTIFICATION DES CHARGES LOCATIVES

Sous peine de poursuites, ne pas afficher ou divulguer ces données personnelles, ne pas conserver au-delà de la durée du contrat

RSB JM DP LB

~~_____~~
d