

**CHARTRE POUR AMELIORER LE DIALOGUE
ENTRE LES AMICALES DE LOCATAIRES
ET IMMOBILIERE 3F
SUR LES CHARGES DE GARDIENNAGE**

Conclue entre :

Immobilière 3F sise 159 rue Nationale à Paris (75013), représentée par son Directeur Général Adjoint, Didier JEANNEAU

Et

Les représentants des Confédérations d'Amicales de locataires signataires du Plan de Concertation Locative du 26 mai 2011, à savoir :

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) représentée par M. Bertrand BLANC domicilié 2, rue Gaston Bonnier à Asnières (92600)

La Confédération Générale du Logement (CGL) représentée par M. Bernard LENESLEY domicilié 20, boulevard de la Commune à Saint-Denis (93200)

La Confédération de la Consommation, du logement et du Cadre de Vie (CLCV) représentée par M. Serge BAUER domicilié 8, rue Courbet à Chilly Mazarin (91380)

La Confédération Nationale du Logement (CNL) représentée par M. Henri DERRIEN domicilié 70, rue saint Charles à Paris (75015)

La Confédération Syndicale des Familles (CSF) représentée par M. Gérard VUILLERMET domicilié 20, square du Nord à Gonesse (95500).

CHARTRE POUR AMELIORER LE DIALOGUE ENTRE LES AMICALES DE LOCATAIRES ET IMMOBILIERE 3F SUR LES CHARGES DE GARDIENNAGE

PREAMBULE :

Les dispositions relatives à la récupération des coûts du personnel de gardiennage par les bailleurs relèvent du décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008.

Or ce dernier, bien que présentant une réelle amélioration par rapport au texte précédent, n'est pas encore suffisamment précis, et, sur certains aspects, son interprétation peut être différente d'un site à l'autre ou d'une amicale de locataires à l'autre, générant des tensions inutiles entre les équipes de gérance et les amicales, préjudiciables aux relations constructives que souhaite renforcer Immobilière 3F avec ses partenaires confédérations de locataires.

Il en va de même sur les questions de communication, auprès des amicales, des pièces justificatives des charges, et sur l'information des locataires relative aux activités du gardien.

En conséquence, conformément au Plan de Concertation Locative signé le 26 mai 2011, qui introduit la notion de réunions thématiques sur des sujets divers, Immobilière 3F et les principales confédérations de locataires ont souhaité se réunir dans le courant de l'année 2012 pour approfondir la thématique du gardiennage et en tirer une approche commune, valable sur tous les sites, portant :

- d'une part sur les modalités de récupération du coût du personnel de gardiennage dans le cadre du décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008.
- d'autre part sur les éléments de communication et d'information auprès des amicales et des locataires

I - RECUPERATION DU COUT DU PERSONNEL DE GARDIENNAGE

I - A - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DES GARDIENS SUR LES SITES D'IMMOBILIERE 3F

I-A-1) Pour l'appréciation de la réalisation des deux tâches matérielles visées au décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008 (entretien des parties communes et élimination des rejets), Immobilière 3F s'assure que l'activité des gardiens sur chacune de ces tâches soit significative.

Les tâches d'entretien ménager comprennent au minimum le nettoyage d'une des parties communes du programme.

De même, les tâches d'élimination des rejets comprennent au minimum une des tâches non exhaustives suivantes : la sortie ou la rentrée des conteneurs, ou le nettoyage-désinfection

des locaux et des conteneurs, ou le nettoyage des pelles vides ordures en parties communes, ou la sortie des encombrants jusqu'à la voirie ou jusqu'au local encombrant prévu à cet effet, ou dans le cas du tri enterré, le nettoyage régulier des abords des conteneurs enterrés desservant notre patrimoine.

I-A-2) Dans le cas où le gardien exécute ses missions sur plusieurs sites, Immobilière 3F détermine un pourcentage d'activité par site cohérent avec la répartition des tâches du gardien et répartit la rémunération récupérable entre les sites en fonction de ce coefficient. Sur les sites où le gardien n'effectue que des tâches administratives, la quote-part d'activité sur ces sites n'est pas récupérée.

I-A-3) Conformément au décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008, la récupération à 75% ou 40% du salaire du gardien après imputation de son coefficient d'activité est forfaitaire et ne peut être adaptée en fonction d'une comptabilisation, impossible à effectuer et de surcroît potentiellement très variable d'une période à l'autre, du temps passé par le gardien pour effectuer ces tâches. Toutefois Immobilière 3F veille à ce que la part du salaire du gardien récupérée sur les locataires sur un programme donné soit en cohérence avec la part de tâches matérielles qu'il effectue sur ce site.

I-A-4) La réalisation des tâches d'un gardien sur un site s'apprécie au regard de l'ensemble des adresses de ce site, et non pas chaque adresse prise isolément. Ainsi un gardien qui réalise l'entretien de halls ou de cages d'escalier sur une ou plusieurs adresses d'un programme, et l'élimination des rejets sur d'autres adresses de ce programme, sera considéré comme accomplissant sur ce programme les 2 tâches matérielles.

I-A-5) En cas d'absence ou d'arrêt de travail du gardien, ou dans le cas où la configuration du site ne permet pas au(x) gardien(s) d'accomplir seul(s) les tâches ménagères tout en effectuant les autres tâches qui lui (leur) sont confiées en matière de gestion locative, surveillance technique du bâtiment, relations clientèle, Immobilière 3F fait appel à un prestataire d'entretien ménager qu'elle récupère sur les locataires, en complément de ce qu'elle récupère au titre des rémunérations des gardiens.

I-A-6) En cas de différence d'interprétation avec les équipes locales sur les éléments ci-dessus, Immobilière 3F s'engage à instaurer une concertation sous l'autorité du Directeur départemental concerné.

I – B- DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECUPERATION DES REMUNERATIONS EN CAS DE RESTRICTIONS MEDICALES TEMPORAIRES

En cas de restrictions médicales temporaires, contrairement aux arrêts de maladies où Immobilière 3F ne paye que la part non couverte par les indemnités de sécurité sociale, le coût du gardien ou employé d'immeuble reste entièrement à la charge d'Immobilière 3F et conformément au décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008, cette rémunération reste entièrement récupérable comme l'est le coût de l'entreprise ou du gardien éventuellement amenés à le remplacer.

Conscient du surcoût engendré pour les locataires, Immobilière 3F consent à titre dérogatoire, dès lors que l'incapacité temporaire est supérieure à 6 mois sur une période

pluriannuelle, à ne plus récupérer le salaire du gardien à compter du mois suivant le 6^{ème} mois, que l'absence ait été discontinuée ou pas sur cette période. Exemple : incapacité au 1^{er} trimestre année N, commencée en août année N-1 : durée totale (sur les 2 exercices) supérieure à 6 mois donc poursuite de la récupération entre août de l'année N-1 et janvier inclus de l'année N puis non récupération à partir de février.

I - C - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RUBRIQUES DE REMUNERATIONS RECUPEREES

I-C-1) Dans le respect du décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008, les rubriques de paye récupérées par Immobilière 3F au titre de la rémunération du personnel de gardiennage sont listées en Annexe 1.

I-C-2) Dans cette liste ne figurent pas de rubriques relatives à la prise en charge de la taxe d'habitation ainsi que des coûts des fluides (eau chaude, chauffage, gaz, électricité) supportés par les gardiens, qu'Immobilière 3F accepte de ne pas récupérer alors même qu'elles figurent au paragraphe « rémunérations » dans l'Accord d'Entreprise du 9 janvier 1984 signé avec les représentants du personnel et toujours en vigueur à ce jour.

I-C-3) De même, Immobilière 3F accepte de ne plus récupérer les primes tutorat et prime d'emménagement malgré le fait qu'elles font partie de la rémunération versée aux salariés.

I-C-4) Les dispositions ci-dessus sont applicables pour le calcul des charges récupérables de l'année 2012 - qui seront régularisées en 2013 - et pour les années suivantes, et ne sont pas rétroactives. De manière générale, l'ensemble des dispositions de cette charte ne peut être opposé à Immobilière 3F pour les années antérieures à 2012.

I-C-5) En cas de changement des textes, et notamment du décret du 9 novembre 1982, modifié par celui du 19 décembre 2008, Immobilière 3F pourra être amenée à modifier cette liste pour continuer à respecter la réglementation en vigueur, et s'engage en tout état de cause à prévenir les représentants d'associations de locataires de toute modification pouvant y être apportée.

II - COMMUNICATION ET INFORMATION DES AMICALES ET DES LOCATAIRES

II - A - DISPOSITIONS RELATIVES AUX DONNEES SALARIALES TRANSMISES AUX AMICALES LORS DES CONTROLES DE CHARGES

A l'occasion de leur contrôle des charges, les amicales de locataires considèrent qu'elles doivent avoir accès à tous les documents leur permettant de vérifier la réalité des rémunérations et la stricte application par Immobilière 3F des conditions de cet accord, en particulier la liste des rubriques de paye récupérées figurant en Annexe 1.

Immobilière 3F indique que la société doit en revanche s'attacher à protéger les données individuelles des salariés et qu'elle ne peut en conséquence communiquer les fiches de paye de ses gardiens, employés d'immeuble ou encadrants de proximité.

Afin de rapprocher les points de vue, les deux parties conviennent de ce qui suit :

II-A-1) Dans les dossiers de charges de chaque programme, est inclus un document récapitulatif, de façon mensuelle, pour chaque poste de travail récupéré, la base de la masse salariale récupérée, le pourcentage d'activité sur le programme considéré, et le pourcentage de récupération.

Un exemple de ce document figure en Annexe 2.

II-A-2) Par ailleurs, pour les régularisations de l'année 2012, notifiées en 2013, et pour les exercices suivants, un document complémentaire sera ajouté dans chaque dossier faisant apparaître sur un tableau à 12 colonnes les rubriques du système de paye récupérables des postes de travail concernés. Dans ce tableau, les données à caractère personnel (nom des salariés, détail des primes liées à des événements familiaux, par exemple) n'apparaîtront pas.

II-A-3) S'agissant de données confidentielles, les amicales de locataires s'engagent à ne pas en faire de copies et à n'utiliser ces informations que dans le strict cadre de leur mission de contrôle des charges.

II-A-4) Enfin, le service des Ressources Humaines sera à disposition une fois par an des représentants de la CRCL pour une vérification du paramétrage de récupération des rémunérations. Cette vérification valable pour tous les programmes, pourra être communiquée aux amicales afin qu'elles n'aient plus à procéder chacune de leur côté aux mêmes contrôles.

II - B - DISPOSITIONS RELATIVES A LA COMMUNICATION DES ACTIVITES DES GARDIENS

II-B-1) Les amicales reconnaissent que les plannings journaliers décomposant les tâches des gardiens ne peuvent leur être communiqués, dans la mesure où il s'agit de documents purement internes à l'entreprise.

En revanche, Immobilière 3F s'engage à afficher dans tous les halls la fréquence de réalisation des tâches d'entretien ménager sur le bâtiment considéré, en précisant qui du gardien ou d'un fournisseur externe effectuée en temps normal (hors période d'absences) les prestations.

II-B-2) Par ailleurs, Immobilière 3F s'engage à rappeler aux gardiens que leur présence à l'Espace d'Accueil est impérative, sauf nécessité imprévue (urgence...), aux horaires affichés dans les halls et sur la porte de l'espace d'accueil.

En conséquence, les gardiens éviteront dans la mesure du possible, pendant les heures d'ouverture des espaces d'accueil, de prendre des rendez-vous avec des entreprises ou réaliser des états des lieux.

Dans le cas où ces instructions ne pourraient être respectées, une affiche doit être apposée sur la porte de l'espace d'accueil prévenant les locataires d'un retour rapide.

Pour des raisons d'efficacité dans le travail quotidien, Immobilière 3F demandera en revanche à ses gardiens de ne pas communiquer aux locataires leur numéro de téléphone portable.

II-B-3) Les périodes d'absences prévisibles pour raison de congés ou autre doivent être affichées et être accompagnées des solutions de remplacement (autre gardien, gestionnaire de proximité, Service Clientèle...). En cas d'absence non anticipée, le Chef de secteur qui n'est pas toujours en capacité de procéder à un affichage immédiat, doit s'engager à le faire dans les 48 heures en indiquant l'information d'un numéro de téléphone que les locataires peuvent utiliser.

III – DIFFUSION DE LA CHARTE

III-A) Immobilière 3F s'engage à diffuser et commenter la présente charte auprès de l'ensemble des Directeurs départementaux et Responsables habitats de la société.

III-B) De la même façon, les Confédérations signataires s'engagent à diffuser et commenter la présente Charte auprès de l'ensemble des amicales qui leur sont affiliées et qui interviennent sur le patrimoine de la société.

*
* *

Annexe 1 : Liste des rubriques de rémunération récupérées

Annexe 2 : Document récapitulatif masse salariale récupérable par programme

*
* *

Fait à Paris, le 15/11/2012 en 6 exemplaires

Pour la société
Immobilière 3F


Didier JEANNEAU

Pour l'Association
AFOC


Bertrand BLANC

Pour la Confédération
CGL


Bernard LENESELEY

Pour la Confédération
CLCV


Serge BAUER

Pour la Confédération
CNL


Henri DERRIEN

Pour la Confédération
CSF


Gérard VUILLERMET

ANNEXE 1
LISTE DES RUBRIQUES DE REMUNERATION RECUPEREES

037 ASTREINTES GARD
038 PERMANENCE ASCENSEUR
039 RETENUE PERMANENCE ASCENSEUR
052 PRIME ANCIENNETE OUVRIERS ET GARDIENS
057 SALAIRE DE BASE REEL
058 RETENUE SALAIRE
059 RETENUE SALAIRE
073 AUGMENTATION DIFFERENTIELLE
080 HEURES ABSENCE DEDUITES
082 ABSENCE NON REMUNEREE DEDUITES
089 PERMANENCE WEEK END
104 PRIME GARDIEN SEUL
105 RETENUE PRIME GARDIEN SEUL
106 PRIME GARDIEN COUPLE
107 RETENUE PRIME GARDIEN COUPLE
108 INDEMNITE DE COURRIER
109 RETENUE INDEMNITE DE COURRIER
118 INDEMNITE SITE SENSIBLE
122 CONGES PAYES NON PRIS
123 CONGES PAYES 1/10
124 INDEMNITE CP NON PRIS SI DEPART
130 PRIME INTERVENTION
131 REGLEMENT CP NON PRIS
132 REGLEMENT CP NON PRIS NON ADM
138 PRIME DE MARIAGE
139 ASTREINTE DE NUIT
140 PRIME NAISSANCE
142 PARTICIPATION FRAIS OBSEQUES
148 PRIME EXCEPTIONNELLE
160 INDEMNITE FIN DE CONTRAT
166 PRIME DETACHEMENT
226 INDEMNITE PREAVIS
230 HEURES RECHERCHE D'EMPLOI
250 CONGE SANS SOLDE GARDIEN,E.I.,OUVRIERS
450 REGULARISATION SALAIRE
456 ANCIENNETE SUR REGUL. SALAIRE
702 RETENUE SALAIRE
704 INDEMNISATION ADOPTION A 100%
708 INDEMNITE JOURNALIERE ADOPTION
710 INDEMNISATION MATERNITE PATERNITE 100%
718 INDEMNITE JOURNALIERE MATERNITE PATERNITE
720 INDEMNISATION AT OU TRAJET
726 INDEMNITE JOURNALIERE AT
731 MAINTIEN SALAIRE CARENCE
732 INDEMNISATION MALADIE 100%
734 INDEMNISATION MALADIE 50%
750 INDEMNITE JOURNALIERE MALADIE PLEIN SALAIRE
760 IND JOURNALIERE MALADIE 1/2 SALAIRE
PGV PRIME GARDIEN VOLANT
SAY PRIME TRI SELECTIF
SAZ INDEMNITE REMPLACEMENT JOURS FERIES
SBA INDEMNITE MAINTIEN AVANTAGE
SBG PRIME ANCIENNETE
09G PRIME ANCIENNETE
09K PRIME ANCIENNETE PROX

GV ~~W~~ LB DS ALD @

MASSE SALARIALE RECUPERABLE

Année 2010

ANNEXE 2

ESO, Programme ou Gardien : 4727L

Programme	Nom	Mois	% activité	Base récup. salaire + cotis	% récup	Salaire + cotis récupérable	Salaire + cotis, non récupérable
4727L	Gardien 1	06	100.00%	2299,94	75,00%	1724,96	574,98
4727L		07	100.00%	2388,14	75,00%	1791,11	597,03
4727L		08	100.00%	4117,28	75,00%	3087,96	1029,32
4727L		09	100.00%	2299,94	75,00%	1724,96	574,98
4727L		10	100.00%	2137,33	75,00%	1603,00	534,33
4727L		11	100.00%	2329,46	75,00%	1747,10	582,36
4727L		12	100.00%	2339,55	75,00%	1754,66	584,89
			TOTAL	17911,64	75,00%	13433,75	4477,89
4727L	Gardien 2	05	95.00%	2628,06	75,00%	1971,05	657,01
4727L		06	95.00%	2628,06	75,00%	1971,05	657,01
4727L		07	95.00%	2628,06	75,00%	1971,05	657,01
4727L		08	95.00%	4260,87	75,00%	3195,65	1065,22
4727L		09	95.00%	2628,06	75,00%	1971,05	657,01
4727L		10	95.00%	2609,83	75,00%	1957,38	652,45
4727L		11	95.00%	2857,52	75,00%	2143,15	714,37
4727L		12	95.00%	2640,73	75,00%	1980,55	660,18
			TOTAL	22881,19	75,00%	17160,93	5720,26
4727L	Chef de Secteur	01	28.99%	1114,01	10,00%	111,40	1002,61
4727L		02	28.99%	1114,01	10,00%	111,40	1002,61
4727L		03	28.99%	1114,01	10,00%	111,40	1002,61
4727L		04	28.99%	1195,28	10,00%	119,52	1075,76
4727L		05	28.99%	1151,52	10,00%	115,15	1036,37
4727L		06	28.99%	1739,63	10,00%	173,96	1565,67
4727L		07	28.99%	1151,52	10,00%	115,15	1036,37
4727L		08	28.99%	300,78	10,00%	30,08	270,70
4727L		09	28.99%	931,23	10,00%	93,13	838,10
4727L		10	28.99%	-14,92	10,00%	-1,50	-13,42
4727L		11	28.99%	415,61	10,00%	41,56	374,05
4727L		12	28.99%	1493,74	10,00%	149,37	1344,37
			TOTAL	11706,42	10,00%	1170,62	10535,80
4727L	Employé d'immeuble 1	01	100.00%	1621,88	100,00%	1621,88	0,00
4727L		02	100.00%	1807,68	100,00%	1807,68	0,00
4727L		03	100.00%	1807,68	100,00%	1807,68	0,00
4727L		04	100.00%	1721,66	100,00%	1721,66	0,00
4727L		05	100.00%	1807,68	100,00%	1807,68	0,00
4727L		06	100.00%	2512,64	100,00%	2512,64	0,00
4727L		07	100.00%	1807,68	100,00%	1807,68	0,00
			TOTAL	13086,90	100,00%	13086,90	0,00
4727L	Gardien 3	01	100.00%	4037,42	75,00%	3028,07	1009,35
4727L		02	100.00%	4179,19	75,00%	3134,40	1044,79
4727L		03	100.00%	4108,31	75,00%	3081,23	1027,08
4727L		04	100.00%	4137,98	75,00%	3103,48	1034,50
4727L		05	100.00%	4003,64	75,00%	3002,73	1000,91
4727L		06	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
4727L		07	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
4727L		08	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
4727L		09	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
4727L		10	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
4727L		11	0.00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
			TOTAL	20466,54	75,00%	15349,91	5116,63
			TOTAL	86052,69	69,96%	60202,11	25850,58

GV LB DS

V.D.