

## PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019-2023



Vu :

- Le Code de la construction et de l'habitation ;
- La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

## PREAMBULE

Par application de l'article 44 bis de la loi n°86-1290 modifiée du 23 décembre 1986, les bailleurs sociaux [...] sont tenus 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 représentants des locataires auprès du Conseil d'administration, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le présent Plan de concertation locative (ci-après « PCL ») fait suite aux élections de représentants des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat du 10 décembre 2018.

Il est consultable sur le site internet de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

**A l'issue de leur discussion, le représentant du bailleur et les représentants des associations de locataires ont convenu ce qui suit :**



## Article 1 : Le Plan de concertation locative

### Article 1-1 : Champ d'application

Le présent PCL vise à définir

- les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
- l'instauration du Conseil de concertation locative
- les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre

Il exclut expressément sans que cela ne soit limitatif :

- la gestion courante de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
- les cas particuliers des locataires

### Article 1-2 : Date de prise d'effet et durée

La date d'effet du présent plan porté à approbation du conseil d'administration de septembre 2019, est fixée rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les partenaires conviennent que le présent Plan est conclu jusqu'à la date des prochaines élections des représentants des locataires, toutefois, ce plan produira tous ses effets après les prochaines élections jusqu'à l'élaboration du nouveau plan de concertation et sa validation par le conseil d'administration.

Il est conclu pour une durée de quatre années civiles.

### Article 1-3 : Suivi du PCL

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel établi par le bailleur, qui précise les dates et objets des séances des conseils de concertation locative qui se sont tenues, ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A tout moment pendant la période de validité du présent plan, le bailleur ou les associations signataires ou non, peuvent en demander la révision et dans ce cas, c'est d'un commun accord qu'elle est décidée.

A l'échéance du PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

### Article 1-4 : Publicité

Le présent PCL est consultable sur le site internet de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.



Le présent PCL est diffusé à l'ensemble des gardiens et employés d'immeubles qui le tiennent disponible en consultation pour les locataires.

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux membres du Conseil de concertation locative.

## **Article 2 : Conseil de concertation locative (CCL)**

### **Article 2-1 : Objet**

Le CCL 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 seule compétence du Conseil d'administration, le CCL n'étant pas un organe de décision.

Le CCL a pour objet de traiter notamment les points suivants :

- Régularisation des charges de l'année n-1
- Plan stratégique des ventes
- Politique de travaux (démolition, construction, amélioration et réhabilitation)
- Convention d'Utilité Sociale
- Bilan sur les réclamations
- Implantation et extension des antennes d'émission radioélectrique
- Renouvellement urbain
- Appels à projets d'initiatives locataires
- Evolutions réglementaires et législatives...

En outre, le CCL a compétence pour négocier et accompagner tout accord collectif relatif à la gestion du patrimoine.

Les associations font connaître au bailleur les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif. Elles sont invitées à donner leur avis sur tout sujet concernant la vie des programmes et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

Un compte-rendu du CCL est adressé après chaque séance aux membres du Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

### **Article 2-2 : Composition**

Le CCL est composé comme suit :

- Les représentants du bailleur choisis par lui
- Les représentants des locataires au Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat
- Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat, affiliées à une organisation siégeant à la Commission



nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, dans la limite de trois par association.

- Les représentants des locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'administration dans la limite de trois par association
- Les membres du CCL peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile sur un point figurant à l'ordre du jour. Le cas échéant, les instances informent la SAEM Noisy-le-Sec Habitat des noms et adresses des membres qu'ils souhaitent inviter avant la date du CCL, le bailleur leur en accuse réception.

Il est convenu que la représentation des instances devra être désignée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout membre titulaire du CCL peut se faire représenter en cas d'absence par un suppléant désignés auprès du bailleur.

#### Article 2-3 : Modalités de fonctionnement et organisation

Le CCL se réunit au siège de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat au moins deux fois par an.

Les réunions se tiendront aux heures d'ouverture des bureaux de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.

Le CCL est convoqué par le bailleur au minimum 3 semaines avant la date de réunion.

Au moins 10 jours avant la date de réunion, les membres du CCL pourront faire des propositions de complément de l'ordre du jour.

A l'issue des séances, le bailleur rédige un compte-rendu de la séance. Ce compte-rendu sera adressé pour validation aux membres du CCL au maximum un mois après la tenue de la réunion.

#### Article 3 : Moyens mis à disposition des associations

##### Article 3-1 : Moyens matériels

Le bailleur met à disposition une salle de réunion pour la tenue des CCL.

Le bailleur met à disposition des associations des locaux, aux heures d'ouverture des espaces d'accueil des gardiens, pour permettre la tenue de permanence dans les conditions définies par le Conseil d'administration de la SAEM Noisy-le-Sec Habitat.



Le bailleur assure le secrétariat des CCL et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Le bailleur met à la disposition des panneaux d'affichage dans chaque groupement d'habitation aux associations et groupements de locataires pour leur communication. La localisation du panneau est définie par l'organisme bailleur selon les contraintes budgétaires et techniques des halls d'entrée des bâtiments.

### Article 3-2 : Moyens financiers

Conformément à l'article 44bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur prévoit des moyens financiers à disposition des associations siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation pour soutenir les actions qui participent à la concertation locative.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'administration.

Ce budget est calculé sur la base d'une contribution au logement et du nombre de logements.

La contribution au logement est fixée à 2 euros.

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année est celui arrêté par le service de contrôle du bailleur au 31 décembre de l'année n-1.

Ce budget est destiné à financer l'ensemble des actions conduites par les associations qui participent à la concertation locative, notamment :

- Les frais de fonctionnement de la concertation, correspondant à la pris en charge des frais liés aux réunions du CCL.
- Les frais permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires
- Le financement de formations des membres du CCL à la concertation locative
- Le financement de projets sociaux associatifs, à l'initiative des associations, groupements ou amicales visant au développement d'activités associatives pérennes.

Pour la première année, le budget est versé sur présentation du budget prévisionnel de l'association de l'année en cours.

Pour les exercices suivants, la structure qui perçoit les fonds devra adresser un bilan annuel d'utilisation des fonds de l'année pour en bénéficier du financement l'année n+1 .les fonds seront versés dès réception de ce bilan.



Article 3-3 : Suivi de l'utilisation des moyens

Les associations bénéficiaires s'engagent à communiquer au bailleur un bilan annuel de l'utilisation des moyens pour les actions menées au titre de l'année n.

Ce bilan prendra la forme d'un rapport d'activités annuel qui comprendra, à minima, une synthèse des actions et des éléments chiffrés au soutien de ces actions menées dans le cadre du présent PCL ainsi que la liste des projets associatifs à l'initiative des organisations.

Pour l'Association Force Ouvrière  
Consommateurs

Pour l'Association Droit Au Logement



Pour la Confédération Nationale  
du Logement

Pour la SAEM Noisy-le-Sec Habitat

