

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019

ENTRE

LA CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL 75),

62, boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS

Représentée par Monsieur Oualid AKKARI

**LA CONFEDERATION DE LA CONSOMMATION, DU LOGEMENT, ET DU CADRE DE VIE
UNION REGIONALE ILE DE FRANCE (CLCV),**

29, rue Alphonse Bertillon - 75015 PARIS

Représentée par Monsieur Edward WATTEEUW

L'ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS (AFOC),

141, avenue du Maine - 75014 PARIS

Représentée par

Le SYNDICAT du LOGEMENT et de la CONSOMMATION (SLC-CSF),

4 place de la Porte de Bagnolet - 75020 PARIS

Représenté par Monsieur Pierre SPINAT

La CONFEDERATION GENERALE du LOGEMENT (CGL)

2/4 rue de Savies - 75020 PARIS

Représentée par

Le DROIT Au LOGEMENT (DAL)

29 avenue Ledru-Rollin - 75012 PARIS

Représenté par

REPRESENTANTES DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ELOGIE-SIEMP

- Madame Michèle MOINDREAU – SLC-CSF
- Madame Frédérique LECOCQ – CNL

ET

La Société ELOGIE-SIEMP

8 boulevard d'Indochine – 75019 PARIS

Représentée par Madame Valérie de BREM, Directrice générale,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : PRÉAMBULE ET CHAMP D'APPLICATION

Le plan de concertation locative (PCL) couvre l'ensemble du patrimoine des logements locatifs d'Élogie-Siemp soit 28 701 logements au 31 décembre 2018, dont 17 529 logements conventionnés (liste des groupes conventionnés et non conventionnés en annexe 1.1 et 1.2).

Le plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44bis, 44 ter et 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par les articles 93, 94, 95 et 96 de la Loi Égalité et Citoyenneté 2017-86 du 27 janvier 2017.

Le présent texte est destiné à promouvoir l'information et la concertation **et en définit les modalités pratiques** dans le cadre de l'article 193 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » dans ses dispositions relatives au plan de concertation préalable à toute opération d'amélioration ou de reconstruction – démolition ayant une incidence sur les loyers et sur les charges locatives **et plus généralement les conditions d'habitat et de cadre de vie**.

Ces textes ne se substituent pas aux dispositions de l'article 42 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par l'article 13 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009.

Ils ont pour objectif d'établir les rapports entre bailleurs et associations de locataires et disposent de prérogatives bien définies comme la mise à disposition de panneaux d'information accessibles aux associations de locataires, la capacité à négocier et à être partie prenante d'accords collectifs de location au niveau du patrimoine à louer, de concertation avec les représentants des locataires.

La concertation est une volonté partagée de transparence, de dialogue, d'écoute des opinions respectives. Elle ne se limite pas à la seule information ou à la consultation sur des questions arrêtées unilatéralement. Elle est le creuset de la construction de projets, en dehors des projets associatifs.

Article 2 : OBJET

Le présent plan définit les modalités de la concertation entre Élogie-Siemp et les organisations représentatives des locataires au sein du patrimoine.

Il instaure un Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.), en définit le rôle et les attributions ainsi que son mode de fonctionnement et sa composition. Il prévoit également les moyens matériels et financiers consentis à chaque organisation de locataires représentative implantée sur le patrimoine.

Article 3 : LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Il est institué un conseil de concertation locative au niveau du patrimoine d'Élogie-Siemp.

Le conseil demeure une instance consultative et de négociation. Il ne se substitue pas aux associations de locataires qui gardent toutes leurs prérogatives prévues par la loi. Le conseil n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une association ou groupement de locataires sur des projets concernant son immeuble ou groupe d'immeubles ni à s'engager ou à signer un accord en son nom.

Si la concertation permet de dégager un consensus entre bailleur et représentants des locataires celui-ci pourra faire l'objet d'un accord conformément aux articles 42 et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Article 4 : COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE (CCLP)

Le conseil est composé de la façon suivante :

➤ Pour Élogie-Siemp

Le bailleur est représenté par sa Directrice générale ou un de ses représentants, assisté d'un ou plusieurs de ses collaborateurs en fonction des sujets évoqués.

➤ Pour les locataires

Les locataires sont représentés par :

- les représentants élus par les locataires et membres du Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp ;
- trois représentants au plus par organisation nationale représentative de locataires. Ces représentants, affiliés à une association ou groupement de locataires déclarée auprès d'Élogie-Siemp sont désignés par chacune des organisations nationales dont ils dépendent ;
- un représentant de toute association ou groupement de locataires représentant 10% des locataires du patrimoine, et dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Les représentants des locataires doivent être titulaires d'un bail de location d'un logement géré par Élogie-Siemp. La perte de cette qualité entraîne la radiation immédiate des membres du CCLP concernés.

Il est souhaitable que les représentants des locataires :

- soient représentatifs de l'ensemble du patrimoine de l'organisme,
- connaissent bien l'ensemble du patrimoine que le périmètre du CCLP couvre,
- soient porteurs de l'intérêt général et d'une parole collective dans les immeubles dans le respect des sujets abordés.

Les membres du conseil peuvent se faire assister par un représentant de leur organisation nationale et/ou de toute personne dont la compétence ou l'expertise est reconnue dans le domaine du logement social.

En cas de vacance d'un représentant des locataires, l'organisation nationale dont il dépend désigne un nouveau représentant dans les conditions ci-dessus mentionnées.

Article 5 : RÔLE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Le CCLP décline les modalités de la concertation entre Élogie-Siemp et les organisations représentatives des locataires au sein du patrimoine.

Le CCLP prévu à l'article 44 bis est consulté notamment sur :

- les différents aspects de la gestion des groupes immobiliers concernés,
- les projets d'amélioration ou de construction-démolition,
- toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Le CCLP à son niveau « local » prévu à l'article 44 quater est consulté notamment sur :

- la consistance et le coût des travaux,
- leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives,
- les modalités de leur réalisation,
- l'opportunité de créer un Local Collectif Résidentiel (LCR),
- le cas échéant, les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations construction-démolition.

Plus généralement, il pourra être consulté sur différents thèmes et notamment sur :

- les projets patrimoniaux (développement, construction, réhabilitation, plan d'entretien du patrimoine, ...),
- les projets concernant la stratégie du bailleur,
- les charges locatives (budget, bilan, ...),
- l'entretien courant, la maintenance, la propreté,
- le traitement des réclamations,
- la qualité de service (enquête de satisfaction, démarche qualité, plans d'actions, sûreté ...),
- le « vivre ensemble ».

Cette liste non exhaustive est davantage détaillée en annexe 2.

Article 6 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE

Le conseil est présidé par la Directrice générale d'Élogie-Siemp ou un de ses représentants.

Le conseil se réunira au moins quatre fois par an en séance plénière à des dates proposées par le bailleur et acceptées par les membres du CCLP.

Le bailleur adressera les invitations et l'ordre du jour (établi conjointement entre le bailleur et les organisations présentes au CCLP au plus tard 4 semaines avant la date de réunion et les documents au moins 2 semaines avant.

Les représentants des locataires peuvent proposer des points urgents conformes à l'esprit de l'article 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par l'article 193 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, sous réserve d'en informer le bailleur dix jours au moins avant la date prévue de la réunion. Ces sujets seront abordés lors de la réunion.

Un compte-rendu sera rédigé par le bailleur sous trois semaines maximum et envoyé aux membres du conseil de concertation locative du patrimoine pour avis. Les demandes de modifications éventuelles devront parvenir à Élogie-Siemp sous trois semaines.

À l'issue de ces échanges, un compte-rendu dit définitif sera envoyé aux membres des organisations pour approbation lors de la réunion du CCLP suivante.

Le bailleur s'engage à communiquer les compte-rendu approuvés aux locataires par tout moyen à sa convenance.

Le CCLP pourra être convoqué de manière exceptionnelle, à la demande faite par lettre recommandée A.R. par au moins 1/3 de ses membres ou à l'initiative seule du bailleur, un mois au moins avant la date de réunion proposée.

En dehors de ces réunions dite « plénières », le CCLP pourra décider la mise en place de groupes de travail thématique composés d'un membre siégeant au CCLP accompagné de 2 représentants maximum désignés par les organisations et un ou plusieurs représentants du bailleur en fonction du thème abordé.

À l'issue de chaque année, les membres du conseil conviennent de faire et de présenter un bilan des modalités de fonctionnement du CCLP sur le plan financier et de la gestion locative.

Article 7 : LA CONCERTATION LOCALE (Concertation Locative Locale)

Rôle et compétence

Les réunions de concertation locale ont pour objectif d'instaurer une concertation déclinée au niveau du groupe immobilier (résidence, site...).

Les thèmes de concertation sont identiques à ceux listés à l'article 5 du présent PCL, en particulier concernant l'article 44 quater de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 avec pour réserve que la concertation locale ne peut avoir pour effet de s'opposer à une disposition s'appliquant à l'ensemble du parc.

Composition

Seront invités un ou plusieurs représentants locaux de l'association ou groupement de locataires présent sur le groupe immobilier, un ou plusieurs représentants du bailleur et le cas échéant, un représentant de l'organisation à laquelle l'association ou le groupement de locataires est affilié.

En cas de présence de plusieurs associations ou groupements de locataires sur le groupe immobilier, toute décision impactant l'ensemble des locataires devra être prise en concertation lors d'une rencontre commune organisée par le bailleur.

Fonctionnement

L'organisation matérielle (calendrier, réunions, secrétariat) est assurée par le bailleur.

1^{er} niveau de concertation locale : par groupe immobilier

Les réunions se tiendront une ou deux fois par an (sur site ou à l'agence). Elles pourront se tenir également exceptionnellement en fonction des projets (réhabilitation, travaux importants, ...) impactant la vie des locataires au sein du groupe immobilier.

Les invitations, l'ordre du jour établi conjointement et tous les documents seront adressés, par le bailleur, au moins 3 semaines avant la date de la réunion.

Un relevé de décisions (selon le modèle en annexe 3) sera établi par le bailleur et adressé aux membres de l'association ou groupement de locataires pour validation, sous 15 jours maximum après la dite réunion.

Chaque association ou groupement de locataires dispose d'un délai de 15 jours pour formuler, par écrit, les modifications qu'il jugerait nécessaire d'y apporter. Le relevé de décisions définitif, devra être approuvé par les deux parties.

2^{ème} niveau de concertation locale : par agence de gestion

Une réunion annuelle présidée par le directeur territorial sera organisée par organisation, au niveau secteur ou agence, en présence de deux représentants maximum par association ou groupement de locataires de chaque groupe immobilier, d'un membre de l'organisation concernée et d'un ou plusieurs représentants du bailleur afin de traiter les problèmes non résolus ou d'analyser les difficultés rencontrées.

Pour permettre une concertation efficace, plusieurs réunions pourraient être organisées selon les secteurs et le nombre d'associations ou groupement de locataires présents sur l'agence.

Article 8 : MOYENS MIS À DISPOSITION

a. Moyens matériels destinés au fonctionnement du CCLP

Élogie-Siemp s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- Mettre à disposition des membres du CCLP, dans le respect du règlement intérieur, à titre gratuit, les Locaux Collectifs Résidentiels existants à ce jour (liste en annexe 4) ;
- Mettre à disposition une salle, au siège administratif d'Élogie-Siemp, pour permettre au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine de tenir les réunions programmées ;
- Assurer le travail de secrétariat relatif au Plan de Concertation Locative ;
- Mettre à disposition des associations ou groupements de locataires des panneaux d'affichage nécessaires à la diffusion des informations relatives à l'exécution du Plan de Concertation Locative et une boîte aux lettres ;
- Permettre l'accès pour chaque association ou groupement de locataires à un local aménagé dans la résidence ou à proximité le cas échéant à temps partagé (cf Charte droits et devoirs) ;
- Faciliter l'accès aux halls d'immeubles d'Élogie-Siemp pour distribuer et afficher les informations relatives à l'exécution du PCL dans les panneaux dédiés, au responsable des associations et groupements de locataires locaux.
- Élogie-Siemp s'engage à proposer aux groupements et associations de locataires le matériel informatique et le mobilier dont il n'aurait plus l'usage.

a.bis. Moyens matériels exceptionnels destinés au fonctionnement des CCL locaux

Élogie-SIEMP s'engage à mettre à disposition dans la mesure du possible, un local à titre gratuit aux représentants des locataires pour les sites réhabilités ou en cours de réhabilitation, et pendant la durée des travaux.

b. Moyens financiers alloués aux organisations

Pour permettre aux membres du CCLP d'exercer leurs fonctions, Élogie-Siemp mettra à leur disposition, pour un exercice complet, des moyens matériels et financiers équivalant à 3,30 € par logement (conventionné ou non).

La base retenue pour le calcul de la subvention à verser, au titre d'une année concernée, sera constituée par le nombre de logements gérés par Élogie-Siemp au 31 décembre de l'année antérieure.

En outre, le coût unitaire de « 3,30 € » sera indexé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (valeur de l'IRL au 2^{ème} trimestre 2018 : 127,77) pratiquée par Élogie-Siemp au 1^{er} janvier de chaque année.

A titre indicatif et pour la première année du présent Plan de Concertation Locative, Élogie-Siemp met à disposition des organisations un budget de 94 713,30 € correspondant à (3,30 € x 28 701 logements).

Cette somme est répartie de la façon suivante :

- ⇒ 2,20 € par logement et par an afin de soutenir les actions des organisations qui participent à la concertation locative.

Cette contribution financière annuelle est répartie entre les organisations de locataires membres du CCLP au prorata des scores obtenus aux dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp :

Organisation	Résultat des élections 2018	Subvention 2019
SLC-CSF	31,43%	19 845,59 €
CNL	31,05%	19 605,65 €
CLCV	18,95%	11 965,45 €
DAL	18,57%	11 725,51 €
TOTAL	100%	63 142,20 €

Chaque année ces subventions leur seront versées en deux fois :

- au plus tard, le 30 juin de l'exercice en cours pour 50% de son montant
- au plus tard, le 31 décembre de l'exercice en cours pour le solde.

Les organisations représentatives établiront, à la fin de chaque exercice, un bilan d'activité détaillé conformément à l'article 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 justifiant de l'utilisation des fonds perçus qui doivent couvrir les frais engagés par les membres en vue de leur participation à cette instance.

⇒ 1,10 € par logement destiné à la mise en place de projets locaux retenus par le CCLP, soit un budget s'élevant à 31 571,10 € pour la première année.

Les sommes prévues au titre d'un exercice pour la mise en place des projets et non dépensées à sa clôture ne pourront être reportées que sur le seul exercice suivant.

Une commission spécifique, appelée Commission d'Appel à Projet (CAP), composée de trois représentants au plus par organisation représentative membre du CCLP et de représentants d'Élogie-Siemp est chargée d'examiner et de valider deux fois par an les projets qui lui seront soumis. Cette commission déterminera les modalités pratiques d'organisation des appels à projets et d'information auprès des locataires dans le cadre de son règlement intérieur.

Article 9 : DATE DE PRISE D'EFFET – DUREE

Les dispositions du présent Plan de Concertation Locative sont rétroactivement applicables au 1^{er} janvier 2019 pour une durée de quatre ans, une fois le projet approuvé par le Conseil d'Administration d'Élogie-Siemp se réunissant le 16 mai 2019.