

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Préambule :

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, modifiant 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, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes, un plan de concertation locative (P.C.L.) couvrant l'ensemble de son patrimoine.

La loi Egalité Citoyenneté aux articles 94-95-96 adopté le 22 décembre 2016, apportant modification à loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

C'est dans ce cadre que :

➤ **Les associations de locataires présentes dans le patrimoine de la SIGH 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**

- ✓ C.N.L,
- ✓ UFC QUE CHOISIR
- ✓ INDECOSA CGT
- ✓ CLCV

➤ **Les représentants des locataires élus au conseil de surveillance le 05/12/2018**

- ✓ Madame Martine MAIK pour la CNL
- ✓ Monsieur Pierre PRUVOST pour UFC QUE CHOISIR
- ✓ Monsieur Joel AGOGUE pour INDECOSA CGT

➤ **la SIGH**

ont décidé de se réunir pour débattre, puis concrétiser, cette volonté partagée, de bâtir un « Plan de Concertation Locative » applicable à l'ensemble des parties : les locataires, leurs associations et la SIGH dans un souci de reconnaissance et de respect de l'autre dans les rapports entre les partenaires.

Article 1er : Champ de compétence du Plan de Concertation Locative

1.1 Champ d'application

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine de la SIGH.

Il s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de la SIGH.

Ceci s'entend :

- des logements locatifs sociaux au sens réglementaire du terme. Il convient donc d'exclure tout ce qui concerne l'accession à la propriété, et le locatif intermédiaire.
- des « ménages » (au sens sociologique du terme) titulaire d'un bail d'habitation.

1.2 Durée

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 4 ans.

A l'issue de cette période le plan pourra être reconduit par tacite reconduction pour une période d'un an afin de permettre l'élaboration d'un nouveau plan de concertation locative suite aux élections de représentants des locataires au Conseil de Surveillance de la SIGH.

1.4 Révision du PCL

Le plan pourra être révisé à l'initiative de la SIGH.

Il pourra également être révisé à l'initiative des autres membres du Conseil de Concertation Locative. Le cas échéant, la décision de révision est prise à la majorité des 2/3 des membres présents et représentés.

La révision prendra la forme d'un avenant au plan de concertation locative qui sera soumis à la validation du Conseil de surveillance de la SIGH.

L'avenant entrera en vigueur à la date de cette validation.

1.5 Date d'effet

Le Plan de Concertation Locative prendra effet de plein droit le jour suivant sa ratification par le Conseil de Surveillance de la SIGH.

Cependant, les moyens financiers seront accordés aux associations de manière rétroactive au 1er janvier 2019.

Article 2 : Conseil de Concertation Locative

2.1. Création d'un CCL

Les parties signataires du Plan de Concertation Locative décident de créer un Conseil de Concertation Locative au Siège de la SIGH. Ce Conseil de Concertation Locative est unique au niveau de l'ensemble de la société. Il sera appelé à traiter des sujets intéressant la totalité du patrimoine locatif de la SIGH, défini dans l'art. 1.1 du présent plan.

2.2 Champ d'activité

Le conseil de concertation locative 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.

Le Conseil est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants:

- Les différents aspects de la gestion des immeubles
- Les grands axes des plans de travaux
- les projets d'amélioration ou de reconstruction démolition
- Les charges récupérables et les contrats
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants
- Les projets de renouvellement urbain
- Les évolutions réglementaires,
- Les conventions d'utilité sociale.

En outre, le CCL a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus mentionnés. Les instances de rattachement seront conviées à la négociation et la signature de tout accord collectif.

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 résidences et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

2.3 Composition du Conseil de Concertation Locative

Le conseil de concertation locative est composé de :

✓ De représentants du bailleur en nombre de deux nommés par le Directoire de la SIGH soit :

- Le Directeur de la Gestion Locative,
- L'Adjoint au Directeur Pôle Territoire.

✓ Des administrateurs représentant les locataires au sein du Conseil de Surveillance de la SIGH

✓ De 3 représentants par association de locataires affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, les associations qui représentent au moins 10% des locataires à l'échelle du patrimoine de la SIGH défini dans l'art. 1-1 du présent plan ou toute

association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation sont autorisées à faire partie du Conseil de Concertation Locative.

Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

A ce titre, les signataires du présent plan de concertation locative, s'engagent à communiquer à la SIGH après chaque modification, la liste à jour des amicales, groupements et associations qui leur sont affiliés et de leurs représentants.

Dans le cas où l'affiliation d'une amicale, d'un groupement ou d'une association à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation interviendrait après l'entrée en vigueur du présent plan, les instances régionales des organisations précitées ou tout autre instance de rattachement informera la SIGH par écrit de cette affiliation et désignera les représentants pour siéger au Conseil de Concertation Locative.

Les membres du Conseil représentants les locataires doivent être impérativement titulaires d'un bail d'habitation d'un logement faisant partie du patrimoine de la SIGH. Toute personne ayant perdu cette qualité cessera d'appartenir au Conseil.

Les membres du Conseil pourront se faire assister de toute personne dont la compétence sera jugée utile. En tant que secrétaire du Conseil, la SIGH devra en être tenue informée par tout moyen au plus tard 5 jours avant la date du Conseil.

2.4 Mandat

La durée du mandat de Membres est fixée pour la durée du présent plan.

La résiliation du bail, quel qu'en soit le motif, entraîne de facto la perte de la qualité de Membres représentant les locataires.

Dans cette hypothèse l'Association de rattachement désigne un membre remplaçant.

Le Conseil de Concertation Locative se réserve le droit de révoquer tout membre pour manquement grave à sa charge après avoir recueilli l'avis de l'association de rattachement. Cette révocation est prise à la majorité des 2/3 des membres du Conseil, présents et représentés.

2.5 Réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais au minimum 3 fois l'an, sur invitation de la SIGH.

Il peut se réunir également à la demande expresse de 2 membres représentant les locataires, appartenant à 2 associations différentes.

Les invitations seront adressées avec l'ordre du jour de la réunion par courriel et par courrier pour les membres ne disposant pas d'accès à internet, au moins deux semaines avant la réunion. Les associations disposeront d'un délai d'une semaine pour proposer tout ajout de sujet à l'ordre du jour. L'ordre du jour sera également transmis aux instances représentatives.

Le lieu de réunion se situe traditionnellement au Siège Social de la SIGH, 40 Boulevard Saly à VALENCIENNES.

2.6 Secrétariat

La SIGH mettra à disposition les moyens humains pour assurer le secrétariat des réunions. Elle prendra en charge les frais d'affranchissement, de papeteries et de photocopies de l'envoi des comptes rendus de réunions et convocations. Elle diffusera le présent plan et les comptes rendus de réunion dans les agences qui procéderont à leur affichage.

La SIGH assure le secrétariat du conseil de concertation locative, en prenant en charge en particulier :

- L'élaboration et la diffusion des comptes rendus aux membres du CCL.
- Elle établit les notes de frais relatives au paiement de l'indemnité forfaitaire versé aux membres du CCL présents aux réunions.
- Elle centralise les protocoles d'accord, les avis et recommandations.
- Une fois l'an, elle réalise le bilan annuel du C.C.L qui sera présenté au Conseil de Surveillance de la SIGH.

Article 3. Moyens financiers de la concertation locative

3.1. Moyens financiers

(Confère Annexe 1)

Afin de permettre aux membres du Conseil de Concertation Locative d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions et, en particulier, d'assurer une médiation et une bonne communication avec les locataires, la SIGH attribue aux fins de la concertation un budget annuel égal à 2€ par logement du patrimoine concerné par le plan. Il s'agit du patrimoine arrêté au 31 décembre 2018. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires, ce qui conduit à allouer les budgets suivants à :

- CNL 26.94 % du budget alloué.
- UFC QUE CHOISIR 25.69 % du budget alloué.
- INDECOSA CGT 22.71 % du budget alloué.
- CLCV 12.16 % du budget alloué.

Handwritten signatures and initials: M, ECJA, FPA, PP, MM, DB.

- CGL 7.89 % du budget alloué.
- AFOC 4.60 % du budget alloué.

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis à l'article 4 du présent plan de concertation.

Il n'y a pas de report de budget d'une année sur l'autre.

3.2. Clause de fongibilité

Si les budgets accordés aux associations énumérées dans l'art. 3.1 ne sont pas utilisés et aucun projet n'est validé pour les mois à venir pour les actions validées conformément aux dispositions du présent PCL au 31 Octobre de chaque année, les associations ayant épuisé leurs budgets annuels pourront faire une demande d'attribution des budgets restants à leur profit.

Les demandes d'attribution d'un budget complémentaire conformément à la clause de fongibilité mentionnée dans l'alinéa précédent, devront être adressées au Secrétariat du CCL avant le 15 novembre de chaque année.

Si le montant cumulé sollicité dans le cadre de la clause de fongibilité dépasse le montant prévu dans le budget, la répartition du budget entre les associations sera effectuée selon les mêmes règles de répartition que celles mentionnées dans l'article 3.1 du présent plan, soit selon les résultats des dernières élections.

3.3 Indemnité forfaitaire

Une indemnité forfaitaire, de 68,67€ sera payée aux membres du Conseil de Concertation Locative présents aux réunions du CCL. L'évolution de cette indemnité sera identique à celle des indemnités des Administrateurs de la SIGH. A cet effet, les participants du CCL signeront une feuille de présence.

3.4 Assurance

Les membres du CCL bénéficieront de l'Assurance individuelle accident dans le cadre de leurs déplacements aux réunions de CCL.

ARTICLE 4. Actions financées dans le cadre de la Concertation Locative

4. 1 Actions financées

Dans le cadre du budget mentionné à l'art. 3 du présent plan de concertation locative, la SIGH pourra financer :

- des actions de formations pour les membres des associations précitées sur présentation de justificatifs précis (factures – thèmes – nom des personnes ayant suivi la formation),
- des actions d'informations pour les locataires,
- des projets visant à renforcer le lien social dans le patrimoine du bailleur par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place et l'organisation:

- D'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier ;
- D'actions d'accompagnement social collectif ;
- D'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences.

Les projets présentés par les associations n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

4.2 Bilan annuel des actions

Chaque association fournira au bailleur au plus tard le 31 janvier suivant, un bilan annuel de l'année écoulée, sur l'utilisation des moyens accordés dans le cadre du présent plan.

Une fois par an, un échange collectif sur les bilans des actions sera présenté en CCL afin de progresser ensemble et ajuster les plans d'actions et les objectifs.

Article 5 Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent plan a fait l'objet d'un accord entre les parties sur son contenu. Il sera approuvé par le Conseil de Surveillance de la SIGH réuni en première séance intervenant après la signature du plan.

Fait à Valenciennes, le 11 mars 2019

Signataires

Pour la SIGH
Le Président du Directoire,

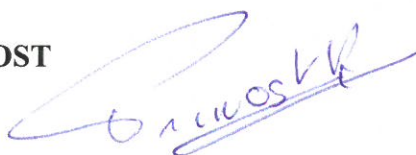

Pierre TONNEAU

Les représentants des locataires

Madame Martine MAIK
C.N.L



Monsieur Pierre PRUVOST
UFC QUE CHOISIR



Monsieur Joël AGOGUE
INDECOSA CGT





Pour les associations ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections :

Monsieur Fabien PODSIADLO-REGNIER
Pour la CNL

Monsieur Pierre PRUVOST
Pour UFC QUE CHOISIR

Monsieur Joël AGOGUE
Pour INDECOSA CGT

Monsieur Bernard BLOT
Pour la C.L.C.V

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la SIGH affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation :

Madame Evelyne CAILLE
Pour l'Association Saint-Waast- Chasse Royale à Valenciennes

Monsieur Calogero ZINNO
Pour l'Association de Défense des Locataires de la Résidence Beauchamp à Raismes

MM