

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 adoptée le 22 décembre 2016, apportant modification à la loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Dans sa séance du 10 février 2023, le Conseil de Surveillance de la SIGH a acté le lancement d'une étude d'opportunité d'une fusion absorption entre la SIGH et SIA HABITAT. Il ne paraissait pas opportun dans ce contexte de négocier un nouveau plan de concertation locative suite aux élections du 8 décembre 2022, mais plutôt de proposer une « révision » du PCL en vigueur qui le prorogera d'une année pour tenir compte du contexte transitoire.

Un nouveau plan de concertation locative devait être établi en début d'année 2024, à l'échelle de l'ensemble du patrimoine de cette nouvelle entité.

Après la concertation, les parties ont décidé de reconduire le PCL de la SIGH pour une durée d'1 an et y apporter quelques modifications par voie d'avenant afin de l'adapter aux besoins de la concertation dont le contexte a évolué depuis 4 ans.

En mars 2024, le projet de fusion entre SIA Habitat et SIGH ayant été abandonné, les parties sont convenus de l'élaboration d'un nouveau plan de concertation locative applicable pendant 3 ans, jusqu'à l'élaboration d'un nouveau plan suite aux élections de représentants des locataires devant intervenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2026, et ce conformément à la réglementation en vigueur.

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**

- UFC QUE CHOISIR
- INDECOSA CGT
- CNL
- CLCV
- CGL

➤ **Les représentants des locataires élus au Conseil de Surveillance le 08/12/2022**

- ✓ Monsieur Pierre PRUVOST pour UFC QUE CHOISIR
- ✓ Madame Nadia DERRES pour INDECOSA CGT
- ✓ Monsieur Christian HUYGUENS pour la CNL

➤ **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 » titulaire d'un bail d'habitation.

1.2 Durée

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 3 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 d'Administration de la SIGH.

1.3 Révision du PCL

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

Il pourra également être révisé à l'initiative des 2/3 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 ou des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections.

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

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

1.4 Date d'effet

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

Cependant, les moyens financiers seront accordés aux associations de manière rétroactive au 1er janvier 2024.

Article 2 : Conseil de Concertation Locative

2.1. Organisation d'un CCL

Le Conseil de Concertation Locative, unique au niveau de l'ensemble de la société, est 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 tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus mentionnés. La signature de ces accords est réservée aux instances représentatives des associations.

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 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 :

- La Directrice des Politiques Locatives,
- Les Directeurs d'agences qui seront présents en CCL à tour de rôle.

✓ Des administrateurs représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration de la SIGH

✓ De 4 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.

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.

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 représentant 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. Cette révocation est prise à la majorité des 2/3 des membres du Conseil, présents et représentés, après une concertation préalable avec l'association de rattachement du membre concerné.

2.5 Réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais au minimum 4 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 et les supports de présentation de la réunion par courriel et par courrier pour les membres ne disposant pas d'accès à internet, au moins 10 jours avant la réunion. Les associations souhaitant proposer les sujets à porter à l'ordre du jour du CCL feront parvenir leurs propositions à la SIGH au plus tard 3 semaines avant la date de la tenue du Conseil. 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, mais également en visio via un lien « TEAMS » qui sera envoyé dans les délais raisonnable avant la date de réunion.

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 procèderont 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 relatives au paiement de l'indemnité forfaitaire versée 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 CCL qui sera présenté au Conseil d'Administration de la SIGH.

Article 3. Moyens de la concertation locative

3.1. Moyens financiers

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 2.50€ par logement du patrimoine concerné par le plan. Il s'agit du patrimoine arrêté au 31 décembre de l'année précédente. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires (08/12/2022), ce qui conduit à allouer les budgets suivants à :

- UFC QUE CHOISIR 26.01 % du budget alloué (1109 voix sur 4264 voix).
- INDECOSA CGT 23.66 % du budget alloué (1009 voix sur 4264 voix).
- CNL 20.17 % du budget alloué (860 voix sur 4264 voix).
- CLCV 17.47 % du budget alloué (745 voix sur 4264 voix).
- CGL 12.69% du budget alloué (541 voix sur 4264 voix).

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le présent plan de concertation locative. Une trame type de l'usage des moyens et les modalités de suivi est définie en annexe du présent PCL. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par chaque association bénéficiaire à la SIGH en utilisant la trame de l'annexe 1 en indiquant, le cas échéant la clé de répartition utilisée pour les dépenses générales de l'association (ex. location de bureau, matériels, etc.).

Le budget est scindé en deux parties :

- 80% des moyens financiers alloués sont versés avant le 31 mars de chaque année
- Le solde des moyens financiers alloués est versé au plus tard le 31 mars de l'année suivante après transmission à la SIGH par les associations d'un bilan des actions réalisées et des frais engagés sur l'année N-1. Ces bilans devront être transmis à la SIGH au plus

tard le 31 janvier. Ces bilans seront partagés et feront l'objet des échanges qui alimenteront un rapport annuel de la concertation locative au Conseil de Surveillance.

Les justificatifs des principaux postes de dépenses dans le cadre de la concertation locative pourront être transmis au bailleur sur demande.

Si les dotations accordées aux associations énumérées dans l'art. 3.1 ne sont pas justifiées ou si la somme des dépenses justifiées est inférieure au montant du 1^{er} versement, l'écart entre le montant versé à l'association et le montant de la dépense justifiée sera porté en solde négatif et viendra en déduction du 1^{er} versement de l'année N+1.

3.2. Clause de fongibilité

31 janvier de l'année N+1, la part représentant 20% de la dotation qui n'a pas été versée pourra être attribuée aux autres associations faisant partie de la concertation et qui en feront la demande. Pour ce faire, lors du premier CCL qui suit le 31 janvier de l'année N+1, le bilan annuel est présenté permettant aux associations de prendre connaissance des actions engagées et des fonds utilisés. Lors du CCL suivant, les associations souhaitant bénéficier de la clause de fongibilité, présenteront leurs projets qui seront validés en séance. Cette demande complémentaire ne peut être motivée que par les projets visant à renforcer le lien social et dont les bénéficiaires seront directement les locataires de la SIGH.

Si le montant cumulé sollicité dans le cadre de la clause de fongibilité dépasse le montant prévu dans le budget, la répartition de la dotation 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 physiquement aux réunions du CCL et une indemnité de 45€ pour ceux qui assisteront aux réunions en visioconférence. 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 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 d'Administration de la SIGH réuni en première séance intervenant après la signature du plan.

Signataires

**Pour la SIGH
La Directrice Générale,
Marie Cornillon**

➤ Les représentants des locataires élus au conseil d'Administration le 08/12/2022
Monsieur Pierre PRUVOST pour UFC QUE CHOISIR

Madame Nadia DERRES pour INDECOSA CGT

Monsieur Christian HUYGENS pour la CNL

Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections

Monsieur Pierre PRUVOST pour UFC QUE CHOISIR

Monsieur Rachid BELHAOUAR pour INDECOSA CGT

Monsieur Fabien PODSIADLO-REGNIER pour la C.N.L,

Madame Arlette HAEDENS pour la CLCV

Monsieur Ahmed MAMACHE pour la CGL