

Préambule

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, a modifié la loi 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 complétant aussi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Il instaure la mise en place d'un plan de concertation négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Article 1 – Objet :

Le plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à la S.A. H.L.M. LA CITE JARDINS, dont le siège social est situé à BLAGNAC 31702 - 18 rue de Guyenne.

Ne sont pas inclus dans le plan de concertation locative, l'ensemble des logements foyers, maisons de retraite et gendarmeries.

Il instaure un Conseil de Concertation et prévoit les moyens matériels et financiers attribués à la représentation des locataires pour exercer leurs fonctions.

Article 2 – Les partenaires :

Conformément aux dispositions de l'article 44bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

Pour l'Organisme :

- membre de droit, son Président, fonction assurée à cette date par M. Alain CARRE,
- le Directeur, fonction assurée à cette date par Mme Maryse PRAT,
- le Directeur Adjoint, fonction assurée à cette date par M. Jean-Pierre FOURCADE

Les administrateurs locataires :

- le représentant de l'association FORCE OUVRIERE CONSOMMATEUR,
M. Cédric GARCIA,
- le représentant de l'association CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE,
M. Jean - Claude SANCHEZ,
- le représentant de l'organisation CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT,
M. Roger SORIANO,

Les Associations représentées en C.N.C. ou non affiliées mais ayant obtenu au moins 10% des voix aux dernières élections et présentes sur le patrimoine :

- CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT, M. NDONDA
- CONSOMMATION LOGEMENT et CADRE DE VIE, Mme SIMONLATSER
- ASSOCIATION FORCE OUVRIERE CONSOMMATEUR, M. JUSTI



Handwritten notes and signatures:
RS
NJ LG
GC
SCC RS
JAF

Article 3 – Le Conseil de Concertation Locative :

Il est institué un Conseil de Concertation Locative. Ce dernier est une instance consultative et non décisionnelle. Il est composé des représentants du bailleur et de représentants des locataires dans les conditions prévues par l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Le Conseil ne remet pas en cause le rôle et le fonctionnement des éventuelles associations locales de locataires.

Composition du Conseil :

Pour l'organisme bailleur :

- membre de droit, son Président, fonction assurée à cette date par M. Alain CARRE,
- le Directeur, fonction assurée à cette date par Mme Maryse PRAT,
- le Directeur Adjoint, fonction assurée à cette date par M. Jean-Pierre FOURCADE,

Les administrateurs locataires :

- le représentant de l'association FORCE OUVRIERE CONSOMMATEUR,
M. Cédric GARCIA,
- le représentant de l'association CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE,
M. Jean - Claude SANCHEZ,
- le représentant de l'organisation CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT,
M. Roger SORIANO,

Pour les locataires :

Trois personnes au plus par association représentant les locataires affiliés à une Association siégeant à la C.N.C ou association non affiliée ayant obtenu au moins plus de 10% des voix aux dernières élections et désignées par elle selon les modalités de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

CNL :

M. Jean BECH,
M. Jean Pierre MONTICCIOLO,
M. Jean-Louis DILLINGER.

CLCV :

Mme Evelyne SIMONLATSER
M. Cyrille LATCHER,
Mme Nathalie BRIERE.

ASSOCIATION AFOC:

Mme Florence BOMBAIL,
M. Bruneau MAZEAU.

Les membres du Conseil peuvent se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile, aux frais, le cas échéant, de la partie mandante.

La participation aux Conseils de Concertation Locative pourra être ouverte à tout moment dans les conditions prévues par le plan à tout groupement ou association de locataires répondant aux critères prévus par la loi et qui en feront la demande auprès du bailleur.

RS
LG
GC
AR
JPF

Rôle du Conseil :

Le Conseil de Concertation Locative prévu à l'article 44bis est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles relevant par exemple :

- du programme triennal de réhabilitation et, le cas échéant, des projets de construction démolition conformément à l'article 44 quater 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,
- du programme annuel Gros Entretien- Immobilisations,
- de travaux permettant d'optimiser les économies de charges,
- de travaux d'équipement en matière de nouvelles technologies de l'information et de la communication susceptibles d'être proposés aux locataires,
- de la sécurité des biens et des personnes,
- la sécurité des éléments techniques,
- du programme de vente du patrimoine à leurs occupants,
- de la politique de communication de l'Organisme vis-à-vis des locataires (panneaux d'affichages, lettre de liaison, etc.),
- de la grille de vétusté,
- de la présentation des documents visant à une meilleure compréhension du locataire (avis d'échéance, état des lieux, régularisation des charges, etc.).

Le Conseil de Concertation ne remet pas en cause la concertation directe avec les locataires telle que prévue par la circulaire ministérielle du 6 août 1993. Les projets de réhabilitation à l'aide de la PALULOS préservent la consultation des locataires concernés dans le respect de ladite circulaire. Le compte rendu de cette consultation pourra toutefois être porté à la connaissance du Conseil de Concertation.

Ce Conseil fonctionne au niveau territorial avec une répartition en deux Conseils Locaux de Concertation Locative, soit :

- Conseil Local de Concertation Locative N° 1 regroupant les cantons suivants :

ASPET	L'ISLE EN DODON	SAINTE GAUDENS
BAGNERES DE LUCHON	MURET	
CAZERES	RIEUMES	

- Conseil Local de Concertation Locative N° 2 regroupant les cantons suivants :

AUTERIVE	LEGUEVIN	TOULOUSE
BLAGNAC	PECHBONNIEU	TOURNEFEUILLE
CASTANET TOLOSAN	PLAISANCE DU TOUCH	VILLEMUR SUR TARN
CASTELGINEST	PORTET SUR GARONNE	
ESCALQUENS	REVEL	

M

AR

*RS
LG
NJGC
Sec RS
AR
JPF*

Ces Conseils Locaux de Concertation Locative sont composés comme suit :

Pour l'organisme bailleur :

- membre de droit, son Président, fonction assurée à cette date par M. Alain CARRE,
- le Directeur, fonction assurée à cette date par Mme Maryse PRAT,
- le Directeur Adjoint, fonction assurée à cette date par M. Jean-Pierre FOURCADE,

Les administrateurs locataires :

- le représentant de l'association FORCE OUVRIERE CONSOMMATEUR,
M. Cédric GARCIA,
- le représentant de l'association CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE,
M. Jean - Claude SANCHEZ,
- le représentant de l'organisation CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT,
M. Roger SORIANO.

Pour les locataires :

Trois personnes au plus représentant les locataires affiliés à une Association siégeant à la C.N.C ou association non affiliée ayant obtenu au moins plus de 10% des voix aux dernières élections et désignées par elle selon les modalités de l'article 44 de la loi du 23/12/1986 modifiée.

CNL :

M. Jean BECH,
M. Jean Pierre MONTICCIOLO,
M. Jean-Louis DILLINGER.

CLCV :

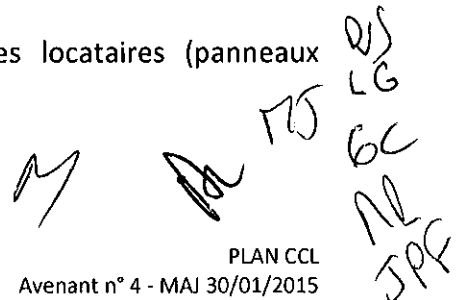
Mme Evelyne SIMONLATSER
M. Cyrille LATCHER,
Mme Nathalie BRIERE.

ASSOCIATION AFOC:

Mme Florence BOMBAIL,
M. Bruneau MAZEAU.

Ces Conseils Locaux de Concertation Locative peuvent, à leur échelle territoriale, intervenir sur les points suivants :

- programme triennal de réhabilitation et le cas échéant des projets de construction démolition conformément à l'article 44quater 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,
- du programme annuel Gros Entretien- Immobilisations,
- travaux pour optimiser les économies de charges,
- travaux d'équipement en matière de nouvelles technologies de l'information et de la communication susceptibles d'être proposés aux locataires,
- sécurité des biens et des personnes,
- sécurités des éléments techniques,
- programme de vente du patrimoine à leurs occupants.,
- politique de communication de l'Organisme vis-à-vis des locataires (panneaux d'affichages, lettre de liaison, etc ...),
- grille de vétusté,

Handwritten signatures and initials: M, A, JPF, DS, LG, BC, AR.

- présentation des documents visant à une meilleure compréhension du locataire (avis d'échéance, état des lieux, régularisation des charges, etc.).

Article 4 – Fonctionnement du Conseil de Concertation :

- Présidence :
Il peut être nommé un Président de séance et non un Président du Conseil.
Il est instauré une Présidence tournante du Conseil par année.
Le plan étant conclu pour une période 4 ans, la présidence sera exercée de façon suivante :

Année 2014-2015 : L'organisme bailleur Personne dûment habilitée à le représenter

Année 2015-2016 : L'organisme bailleur Personne dûment habilitée à le représenter

Année 2016-2017 L'organisme bailleur Personne dûment habilitée à le représenter

Année 2017-2018 L'organisme bailleur Personne dûment habilitée à le représenter

Le Président de séance sera nommé en début de séance du Conseil de Concertation Locative.

- Règles du débat :

Il s'agit d'échanges et de confrontations des points de vue, de consultations et non de décisions, d'une force de proposition, pas d'un vote. Le fruit de la concertation n'est pas forcément un avis commun mais aussi la somme des avis.

Le Conseil de Concertation ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats, ni aux dispositifs de concertation de proximité, ni aux prérogatives mises en place par la loi de 1986 modifiée, qui sont maintenues.

Ses attributions sont purement consultatives et il tire du Conseil d'Administration la totalité de ses moyens d'existence. Il peut inviter le Conseil d'Administration à prendre des initiatives.

L'Organisme s'engage à répondre et à prendre position. Il assure le suivi des vœux exprimés par le Conseil de Concertation.

- Le Conseil se réunira deux fois par an :

- au plus tard le 30.06 pour présentation des résultats sur l'exercice écoulé,
- au plus tard le 30.12 pour la présentation des objectifs sur l'exercice à venir.

Le Conseil Local de Concertation Locative se réunira à des dates proposées par le bailleur et acceptées par les représentants des locataires.

Le cas échéant, des réunions supplémentaires à l'initiative, soit du bailleur, soit des représentants des locataires pourront être organisées si nécessaire.

M

Ar

RJ
LG
RJ
GC
RJ
AR
JPF

Les convocations et l'ordre du jour seront adressés un mois avant la date des réunions.

Les représentants des locataires pourront proposer des points complémentaires conformes à l'esprit de l'article 44 quater 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 quinze jours au moins avant la date prévue de la réunion.

Les parties s'informeront réciproquement, au moins 15 jours avant la date de la réunion, si elles décident de se faire assister par des tiers compétents ne siégeant pas au Conseil de Concertation.

Un procès verbal de réunion sera rédigé par le bailleur et soumis à l'approbation des représentants des locataires.

Après accord, le procès verbal sera diffusé à l'ensemble des locataires ou de leurs associations, par affichage ou tout autre moyen sur demande des représentants des locataires siégeant au Conseil de Concertation.

Pour les locataires élus au Conseil d'Administration de la S.A. H.L.M. LA CITE JARDINS la perte du mandat d'administrateur élu par les locataires entraîne la perte du siège au sein des instances de Concertation du plan de Concertation Locative et leur remplacement par les nouveaux élus.

A l'issue d'une période d'une année, les membres du Conseil conviennent d'effectuer un bilan des modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative et d'apporter si nécessaire les aménagements éventuels après accord de l'ensemble des membres.

Un bilan annuel de l'activité du Conseil de Concertation sera présenté chaque année au Conseil d'Administration de S.A. H.L.M. LA CITE JARDINS.

Mandat au sein du Conseil et perte de mandat :

- toute personne, tant pour établir le plan que pour être membre du Conseil, doit être mandatée par son organisation. Aussi, le bailleur sollicite les organisations de locataires pour qu'elles mandatent leurs membres,
- lorsqu'un membre du Conseil quitte son organisation de locataires, il perd son mandat et l'organisation nomme un nouveau membre du Conseil.

Mode de liaison et de travail entre le Conseil de Concertation Locative et les groupes de concertation de proximité :

- information réciproque,
- saisine des groupes de concertation de proximité par le Conseil de Concertation pour préparer un travail sur un thème précis (grille de vétusté, concertation sur un quartier par exemple...),
- saisine du Conseil par les groupes de concertation de proximité pour donner un avis ou faire remonter une information ou un dossier,
- le Conseil de Concertation peut décider de la constitution d'un groupe de travail « ad hoc » sur tel ou tel thème. Il désigne alors une personne représentante qui participe au groupe de travail (soit sur un sujet à préparer soit à partir d'un problème à régler). Le Conseil de Concertation officialise les réunions de travail suivant les modalités définies en commun,

M AR 715
RJ
LG
BC
JPF
AL

- le bailleur peut aussi demander la constitution d'un groupe de travail qui implique tant le Conseil de Concertation que les habitants ou leurs représentants locaux (délégués de Résidence, correspondant d'immeuble, relais habitants...)

Article 5 – Moyens matériels et financiers :

Afin de permettre aux représentants des locataires d'exercer leurs fonctions, le bailleur prendra à sa charge :

Liste des moyens négociés :

- mise à disposition de locaux,
- les coûts de diffusion éventuelle d'information sur les activités du Conseil auprès des locataires et partenaires.

Enfin, conformément à la délibération du Groupement Départemental en date du 28 janvier 2011, l'organisme s'engage sur sa participation forfaitaire de 2,00 euros par logement et par an à répartir par parts égales entre les associations représentées, selon les règles ci-dessous. Au 31 décembre 2014, 4 424 logements *2,00€ et divisé par 3 associations

Article 6 – Durée, bilan et révision du plan de concertation locative :

Le présent plan est adopté pour une durée de quatre ans, renouvelable.

Le plan de Concertation Locative sera susceptible de modification pour prendre en compte les délibérations du Groupement Départemental des bailleurs sociaux de la Haute Garonne durant cette période de 4 ans.

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

Six mois avant son échéance, les parties conviennent de se rencontrer pour sa révision éventuelle. Le cas échéant, et dans la mesure où la révision est compatible avec les textes en vigueur, elle donnera lieu à un avenant à la présente convention. Cet avenant sera soumis pour accord au Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA CITE JARDINS.

A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan. Son évaluation sera réalisée par ses membres. Le bilan sera présenté au Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA CITE JARDINS.

RS
L G
RTJ
CC
RS
ND
JPF

Article 7 – Validation du plan ainsi modifié :

Le présent plan de concertation devra être validé par le Conseil d'Administration de la S.A. HLM LA CITE JARDINS après avoir fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de la négociation avec les partenaires cités à l'article 2.

Fait à BLAGNAC, le

Signatures des membres du conseil :

Quatre exemplaires originaux

Pour l'Organisme :

LE PRESIDENT

LA DIRECTRICE

LE DIRECTEUR ADJOINT

A. CARRE

M. PRAT

JP-FOURCADE

Pour les Administrateurs Locataires :

REPRESENTANT CNL

REPRESENTANT CLCV

REPRESENTANT AFOC

R.SORIANO

J.C.SANCHEZ

C. GARCIA

Pour les Associations :

PRESIDENT CNL31

PRESIDENT CLCV

PRESIDENT AFOC

Pro

X.NDONDA

Mme SIMONLATSER

M. JUSTI