

Plan de Concertation Locative 2019-2022

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'accès 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.

Selon les articles 93 à 96 de la loi LEC N°2017-86 du 27 Janvier 2017 et la Loi N°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, un Plan de Concertation Locative est mis en place.

Article 1 – Objet :

Le plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à la 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 spécifiques (foyers, maisons de retraite, gendarmeries...).

Le Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le 15 Novembre 2018.

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 – Durée, bilan et révision du Plan de Concertation Locative :

Le plan de Concertation Locative est instauré pour une durée de quatre ans à compter des dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration le 15 Novembre 2018, il prendra fin le 31 Décembre 2022.

Le plan de Concertation Locative sera susceptible de modifications 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.

Article 3 – La Composition du CCL :

Le présent plan de concertation locative a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

D'une part,

◇ Le bailleur social LA CITE JARDINS :

- membre de droit, son Président, fonction assurée à cette date par M. Alain CARRÉ,
- La Directrice Générale, fonction assurée à cette date par Mme Maryse PRAT,
- le Directeur de l'Exploitation, fonction assurée à cette date par M. Jean-Pierre FOURCADE

D'autre part,

◇ Les représentants des organisations nationales, représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ainsi que ceux qui siègent au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation ayant participé aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du bailleur le 15 novembre 2018:

- CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE (CLCV)
- CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT 31 (CNL 31)
- ASSOCIATION ASSECO CFDT
- ASSOCIATION FORCE OUVRIERE CONSOMMATION (AFOC 31)

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.

Faisant partie du Conseil d'Administration, élus aux élections du 15 Novembre 2018, à savoir :

- le représentant de l'organisation CNL 31,
M. Roger SORIANO
- le représentant de l'association CLCV,
M. Jean-Claude SANCHEZ

- le représentant de l'association ASSECO CFDT,
Mme Christelle DURA

Article 4 – Le rôle du Conseil

Le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles relevant de :

- Du programme 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.).
- Régularisations de charges et règles de répartition,
- Qualité de service rendu,
- Gestion de la relation clients,
- Évolution des textes réglementaires,
- Indicateurs de gestion locative et patrimoniale,
- Convention d'Utilité Sociale (CUS),
- Réparations locatives et état des lieux – vétusté,
- Les conventions d'abattement TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie)
- Groupe de travail en relation avec la gestion des immeubles

Ce Conseil fonctionne avec une répartition en deux Conseils Locaux de Concertation Locative par an et chaque fois que nécessaire en accord entre les parties et déterminé lors du précédent Conseil.

Article 5 – Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative:

Le plan est conclu pour une période 4 ans, la présidence sera exercée par le représentant de LA CITÉ JARDINS.

- 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 31/01 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.

Les convocations et l'ordre du jour seront adressés quinze jours 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 dix jours au moins avant la date prévue de la réunion.

Les parties s'informeront réciproquement, au moins dix 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 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,
- 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 6 – Accompagnement de la Concertation Locative:

6.1. Moyens Financiers et Matériels

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

En outre, l'organisme s'engage sur sa participation forfaitaire de 2,00 Euros par logement et par an à répartir selon les résultats obtenus aux dernières élections des représentants des locataires.

Cette participation sera égale pour l'année 2019 à 5 002 logements en gestion x 2€, soit 10 004€ au 31 Décembre 2018. Elle sera répartie en fonction des résultats obtenus aux élections, de la manière suivante :

Nom de la liste	Pourcentage de voix recueillies	Montant de la subvention
CLCV	36,06%	3 607,44€
CNL31	24,97%	2 498,00€
CFDT ASSECO	23,16%	2 316,93€
AFOC31	15,81%	1 581,63€

Pour l'exercice 2019, l'intégralité de la dotation du Plan de Concertation Locative sera versée après signature de ce dernier.

Pour les exercices suivants, elle sera versée au plus tard un mois après présentation du bilan annuel de l'utilisation des fonds pour chaque association demandeuse au bailleur et en fonction de l'assiduité.

6.2. Usage des fonds et suivi de leur utilisation :

La dotation financière prévue au présent Plan de Concertation Locative est destinée à assurer les actions qui participent de manière directe ou indirecte à une concertation locative de qualité.

Sont éligibles :

1/ Les actions liées au fonctionnement de l'Association en rapport avec le bailleur et son action en faveur de la concertation par exemple :

- Frais de transport
- Frais administratifs
- Frais de reprographie
- Frais téléphonique – internet
- (liste non exhaustive)

2/ Les actions des associations qui participent au Conseil de Concertation Locative.

D'autre part, les associations fourniront au bailleur annuellement (sur l'année N+1) un décompte détaillé par poste de dépenses engagées et devront sur demande du bailleur présenter tous les justificatifs nécessaires.

Article 7 – Validation du plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative devra être validé par le Conseil d'Administration de 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 3.

Fait à BLAGNAC, le

Cinq exemplaires originaux

Signatures des membres du conseil :

Pour l'Organisme :

<u>Le Président</u> A.CARRÉ	<u>La Directrice Générale</u> M.PRAT	<u>Le Directeur de l'Exploitation</u> JP.FOURCADE
--------------------------------	---	--

Pour Les représentants des organisations nationales :

<u>Pour la CNL 31</u>	<u>Pour la CLCV</u>	<u>Pour L'ASSECO CFDT</u>
<u>Pour la CNL</u> M.SORIANO Roger	<u>Pour la CLCV</u> M.SANCHEZ Jean-Claude	<u>Pour L'ASSECO CFDT</u> Mme DURA Christelle
<u>Pour l'AFOC</u>		