



Groupe GLOBAL HABITAT

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 - 2026

## Préambule :

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 prévoit dans son article 193-3, l'élaboration conjointe entre le bailleur et les associations représentatives présentes dans le patrimoine du bailleur, d'un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine.

Le présent plan a été élaboré conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ainsi qu'aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiés.

## Article 1: Plan de Concertation Locative (P.C.L.)

### 1.1 Les partenaires du P.C.L. :

Conformément à l'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié :

*« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur 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 et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine »*

Et conformément aux élections qui se sont déroulées le 9 décembre 2022, les partenaires au P.C.L. sont :

- Le Président du Conseil d'Administration du Foyer Rémois,
- L'association C.L.C.V., représentée par Madame Marie-Jeanne FRANKOWSKI,
- L'association C.N.L., représentée par Madame Chantal LUKAS,
- L'association A.F.O.C., représentée par Madame Eliane LEFEBVRE,
- L'association C.G.L., représentée par Monsieur Jean-Pierre BAUWENS.

### 1.2 Objet, champ d'application du P.C.L. :

Le présent P.C.L. définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition, et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le P.C.L. a pour objet et ambition de poursuivre et renforcer la concertation entre Le Foyer Rémois, les locataires et leurs associations sur tous les sujets relatifs à la gestion immobilière locative, sociale et la qualité de service rendu.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus au quotidien avec les associations, amicales et représentants de locataires avec les différents services et agences du Foyer Rémois.

Le présent P.C.L. concerne l'ensemble des groupes d'habitations locatifs actuels et à venir, dont le détail est mentionné en annexe 1. Chaque année, il sera remis un exemplaire actualisé (livraisons et cessions) aux membres du Conseil de Concertation Locative.

### 1.3 Date de prise d'effet et durée :

Le présent P.C.L. prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration du Foyer Rémois.

Le présent plan sera présenté au Conseil d'Administration du Foyer Rémois en sa séance du 31 mars 2023, et il est convenu qu'il produira ses pleins effets au 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

### 1.4 Les instances de concertation :

Le P.C.L. concerne formellement :

- Le Conseil de Concertation Locative Générale, dont il est confirmé l'existence,
- Les instances de concertation locale, dont l'animation est assurée à l'échelle des agences de proximité.

Ces différentes instances sont les lieux de mise en œuvre du P.C.L.

## Article 2 : Le Conseil de Concertation Locative Générale (C.C.L.G.)

### 2.1 Composition :

Dans les conditions fixées par les **articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986**, le C.C.L.G. est composé :

- Des groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation (cf. annexe 2),
- De toute association qui représente au moins 10 % des locataires sur le périmètre du P.C.L.,
- 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 (liste en annexe 2).

Pour tous les représentants énoncés ci-dessus :

- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le P.C.L.,
- Œuvrer dans le domaine du logement.

En outre,

- Des représentants du bailleur désignés par lui, peuvent intervenir selon les compétences ou légitimité requises au regard des sujets figurant à l'ordre du jour.

Il est convenu que :

- La représentation des instances sera désignée au bailleur par courrier et courriel adressé à la Direction de la Clientèle,
- Dans la limite de 3 représentants par instance, hors représentants élus au Conseil d'Administration du Foyer Rémois, membres de droit,
- Après désignation par les instances, la composition du conseil est nominative et ses membres s'astreignent à une certaine assiduité,

- Les membres peuvent désigner un suppléant qui les représentera uniquement en cas d'empêchement. Les membres désignés doivent également être locataires du patrimoine du bailleur couvert par le P.C.L. L'instance adressera la désignation des suppléants au bailleur par courrier et courriel adressé à la Direction de la Clientèle.

## 2.2 Membres invités :

Les membres du C.C.L.G. peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile sur un point figurant à l'ordre du jour. Cette présence portera sur le point figurant à l'ordre du jour.

Le cas échéant, les instances informent le bailleur des noms et adresses des membres invités avant la date du C.C.L.G.

## 2.3 Objet et champ d'intervention du C.C.L.G. :

Le C.C.L.G. du Foyer Rémois porte sur des sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine.

Il a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un dialogue avec les représentants de locataires présents dans le patrimoine, y compris sur le patrimoine en copropriété, sur tous les thèmes susceptibles de concerner les conditions d'habitat et de cadre de vie d'une façon générale, et notamment :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles,
- Les évolutions réglementaires, législatives,
- Les charges locatives,
- Les projets d'amélioration, de démolition-construction,
- Les services et prestations aux habitants,
- Les nouvelles technologies, les nouveaux services,
- La communication aux clients,
- Les modes de relation, la vie sociale, la citoyenneté, la tranquillité,
- La gestion technique et les équipements,
- Dans le cadre de l'élaboration la Convention d'Utilité Sociale.

Cette liste n'est pas exhaustive et peut évoluer selon l'actualité et les besoins.

Pour préserver la qualité des débats, les thèmes seront évoqués sous l'angle de l'intérêt général. Les situations individuelles ne sont pas traitées lors de ces réunions, ils doivent l'être par ailleurs.

En outre, le C.C.L.G. a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif global ou local à l'échelle du patrimoine du bailleur.

## 2.4 Modalités de fonctionnement et d'organisation :

Il se réunit au siège du Foyer Rémois, 8 rue Lanson à Reims (51100) au moins 3 fois par an, et ce dans le cadre d'une répartition cohérente sur l'année N.

Les réunions auront toujours lieu l'après-midi à partir de 14h30. Elles peuvent se tenir en visioconférence pour les membres qui ne pourraient se déplacer physiquement.

Dans le cas où l'ordre du jour n'est pas épuisé, les parties conviennent d'une autre date pour examiner les questions non abordées.

Des séances supplémentaires peuvent se tenir à la demande d'une association membre du C.C.L.G. ou du bailleur.

La date du C.C.L.G. est fixée lors de la réunion précédente en début de séance à 14h30.

L'ordre du jour est fixé conjointement :

- Au moins 15 jours avant, une proposition du Foyer Rémois d'ordre du jour est adressée préalablement par lettre simple ou mail aux participants.
- Au moins 10 jours avant, chaque association fera connaître au Foyer Rémois par courrier ou par mail avant la date de la réunion ses propositions de complément d'ordre du jour.

À l'issue des séances, le bailleur rédige le compte rendu de la séance en relatant au mieux les différents échanges et positions des instances représentées et en mentionnant les réponses faites aux questions écrites posées par les représentants des locataires.

Le bailleur s'engage à fournir une réponse sur chaque point mis à l'ordre du jour.

Le compte rendu sera adressé à l'ensemble des titulaires du C.C.L.G. dans un délai d'un mois maximum suivant la séance ainsi qu'aux présidents des associations dont la liste doit être fournie. Au-delà des personnes citées, la diffusion du compte-rendu est strictement proscrite.

Ce cadre n'exclut en rien les échanges informels entretenus par les représentants au quotidien avec les différents services, agences et directions du bailleur.

Les dynamiques d'échange et de concertation passent aussi par des rapports réguliers et étroits avec les instances et représentants des locataires tout au long de l'année. Dans cet objectif, le bailleur s'engage à leur égard à :

- Répondre aux courriers, mails, sous 10 jours,
- Les recevoir, lorsqu'ils en font la demande, dans le cadre du service concerné, dans un délai de 15 jours.

## 2.5 Concertation sur les travaux à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble :

Les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction démolition font l'objet d'une concertation avec les représentants de locataires (au sens des articles 44 de la loi du 23 décembre 1986) présents dans l'immeuble et le groupe d'immeubles concernés par le projet et travaux.

Conformément à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, « la concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition ».

A défaut les locataires seront consultés directement dans les conditions prévues à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

« Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. À défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur ».

Les membres titulaires du C.C.L.G. seront informés et invités aux réunions programmées ainsi que de toute négociation d'un accord collectif local; une présentation du programme de travaux sera adressée parallèlement avec l'invitation.

## Article 3 : La concertation locale

### 3.1 Partenaires et champs d'application de la concertation locale :

La concertation locale a pour objectifs de promouvoir et de mettre en œuvre la participation des amicales, associations, groupement de locataires, correspondants de résidents à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, de faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, tranquillité, convivialité, civilité, ...) et la citoyenneté.

Les concertations en proximité sont l'instance locale de partage mutuel, de confrontation de points de vue et de recherche d'avis et de solutions communes.

Les sujets traités avec les représentants concernent tout ou partie des locataires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble. Les situations personnelles ne sont pas abordées au cours de ces rencontres et doivent être renvoyées vers le bailleur pour faire l'objet d'un échange particulier.

### 3.2 Modalités de fonctionnement :

En cohérence avec l'organisation territoriale du bailleur, les concertations locales seront animées et organisées à l'échelle des agences du Foyer Rémois selon le patrimoine qui lui est rattaché.

Pour consolider et développer les pratiques avec les amicales, associations, représentants de locataires, correspondants de résidences, présents sur le patrimoine du bailleur, il est convenu un cadre souple et incitatif, selon les **règles de fonctionnement suivantes** :

- Se rencontrer régulièrement, à minima 4 fois par an, réparti de manière cohérente sur l'année N,
- Sous toute forme adaptée (réunion, diagnostic en marchant, ...),
- Convenir ensemble des modalités pour favoriser localement la participation des locataires,
- Élaborer pour chaque réunion un ordre du jour clair, l'expliquer aux participants et le respecter,
- Veiller à ce que les échanges se déroulent dans un esprit de construction commune entre l'ensemble des participants,
- Privilégier l'écoute, le débat, en favorisant l'échange d'avis argumentés et de propositions motivées,
- Reconnaître l'existence possible de difficultés ou de conflits et se mobiliser ensemble pour les résoudre, dans le respect et la courtoisie,
- Réaliser pour chacune de ces réunions un relevé de décisions.

Les réunions se déroulent en agences de proximité ou sur le lieu de la résidence selon l'objet et l'attendu de la rencontre.

En présence d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété Immocoop, un représentant du syndic sera convié et présent, dans la mesure du possible.

En fonction de la nature ou de l'état d'avancement du sujet mis à la discussion avec les instances locales, les modalités de participation mises en œuvre seront adaptées (réunion, diagnostic en marchant, recueil d'avis, expertise d'usage, ...).

De manière exceptionnelle et ponctuelle, l'association qui en fait la demande à l'agence de proximité, pourra se voir remettre un badge d'accès sur des adresses ciblées en contrepartie d'un récépissé, sous réserve d'aucune plainte des locataires.

## Article 4 : Dispositions liées aux copropriétés présentes dans le patrimoine du bailleur

En application de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les représentants des associations désignent « au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de

ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement ».

De même, « dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale ».

Le bailleur s'engage à communiquer une liste actualisée chaque année des syndics présents dans son patrimoine.

## Article 5 : Moyens mis à disposition

### 5.1 Moyens matériels

Afin de permettre aux habitants de rencontrer leurs représentants et aux associations/amicales de locataires de fonctionner de façon satisfaisante, un local sera mis à disposition de chaque association déclarée, en faisant la demande au bailleur, sous réserve de disposer d'un produit correspondant aux besoins de l'association.

L'association/amicale prendra en charge l'ensemble des abonnements (gaz, électricité, eau, assurance, toutes les charges afférentes au local). Le bailleur s'engage à assurer la gratuité du loyer du local.

### 5.2 Moyens financiers

#### Détermination du budget :

En référence à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, le P.C.L. :

*« prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »*

Dans le cadre de l'élection des représentants des locataires du 9 décembre 2022 et en référence au procès-verbal des résultats, les voix recueillies par les candidatures sont :

Nom de la liste	Nombre de suffrages recueillis	Pourcentage de voix recueillies
C.N.L.	407	28,34%
C.L.C.V.	398	27,72%
A.F.O.C.	365	25,42%
C.G.L.	266	18,52%

Le nombre de logements locatifs pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté au 31/12 de l'année N-1. Ce montant sera communiqué aux instances membres titulaires du C.C.L.G. au plus tard le 31/01 de l'année N, selon la répartition visée au point 5.2.

Les règlements peuvent se faire par :

- Chèque dans un délai de 15 jours à réception de la demande,
- Virement en fonction des modalités et impératifs de gestion du bailleur, à savoir :
  - >> Si la demande est faite avant le 5 du mois par l'instance, le virement est effectué le 5 du mois suivant
  - >> Si la demande est faite après le 5 du mois par l'instance, le virement est effectué le 20 du mois suivant

Il est convenu qu'aucun report de budget n'est accepté d'une année sur l'autre.

### 5.3 Répartition du budget entre les instances visées par l'article 44 bis et au point 5.2 :

Il est convenu que le budget de l'année N se répartisse par postes de dépense (sans report de postes), de la manière suivante :

#### >> 40 % de frais de fonctionnement

La notion de frais de fonctionnement désigne les moyens permettant le fonctionnement de l'instance. Sont entendus en termes de budget de fonctionnement :

- Les frais de déplacement pour les réunions de Conseil de Concertation Locative Générale, sous condition d'obtenir une attestation précisant que ces frais ne sont pas pris en compte par l'association, sur la base du barème fiscal de l'année N,
- Les fournitures et consommables administratifs,
- Les fournitures, équipements informatiques et téléphonie et abonnements afférents,
- Les prestations de service (publicités, publications, impressions),
- Mise à disposition d'un local dans le patrimoine du bailleur, par instance : dans ce cas le bailleur s'engage à une gratuité du loyer, sous réserve de disposer d'un produit correspondant aux besoins de l'association. Les charges, taxes et assurances sont assumées par l'instance.

Il est convenu une utilisation raisonnable et dimensionnée du budget alloué sur la durée du P.C.L.

Sur demande, un acompte de 50% peut être versé au plus tard le 31/01 de l'année N et le solde sur présentation des factures avant le 30 novembre de l'année N. Pour l'année 2023, l'acompte sera versé au plus tard au 30 juin 2023.

Les montants qui ne pourraient être justifiés sur présentation des factures ne pourront faire l'objet du versement.

#### >> 40% de frais de formation

Sont concernées toutes les formations/informations portées par un organisme ou un formateur agréé et relatives au logement social et à l'exercice de la concertation. Il est entendu que les frais de déplacements afférents à ces formations/informations sont pris en compte dans ce poste.

Le cas échéant, un acompte peut être débloqué à hauteur de 50% sur présentation d'un devis. Les montants qui ne pourraient être justifiés sur présentation des factures ne pourront faire l'objet du versement.

Les instances s'engagent à produire un bilan annuel relatif à l'usage des moyens financiers alloués à la formation et au fonctionnement adressé à la Direction de la Clientèle par courrier ou courriel au plus tard le 30 novembre de l'année N.

#### >> 20% dédiés aux actions

Le financement porte sur toute action à destination des clients locataires du Foyer Rémois, et ce sur l'ensemble de son parc immobilier, et en faveur :

- De la citoyenneté,
- Du vivre ensemble, du lien social, de la convivialité,
- D'un événement festif qui réunit les locataires d'un immeuble, d'un quartier,
- Du respect du contrat de location,

- De l'accès au numérique (inclusion numérique),
- De la formation hors organisme agréé.

Pour toutes les actions, les instances s'engagent à :

- Cibler les clients locataires du Foyer Rémois,
- Veiller à un équilibre de représentation territoriale,
- Exclure toute action à visée politique, confessionnelle, ethnique et raciale.

Les actions menées pourront faire l'objet d'une communication par le bailleur à l'attention des locataires sur les supports de communication du bailleur (l'Echo, site internet).

Les heures de bénévolat dédiées aux actions et à la mise en œuvre des projets peuvent être valorisées à hauteur de 10,00€ T.T.C. par heure.

Toutes les actions doivent faire l'objet d'une présentation (cf. annexe 3) adressée à la Direction de la Clientèle par voie postale ou mail. Le bailleur s'engage dans un délai de 1 mois à compter de la réception à apporter une réponse et un arbitrage. En cas de nécessité, un acompte équivalent à 50% du montant du projet peut être débloqué.

Le restant dû sera adressé, dans le délai d'un mois, à partir de la réception de la fiche bilan (cf. annexe 4) par la Direction de la Clientèle. Dans tous les cas, les fiches avant-projet doivent être transmises au bailleur avant le 30/11 de l'année N.

#### 5.4 Réparation du budget pour la première année/2023 :

Nombre de logements locatifs au 31/12/2022 : 22660

Nom de la liste	Pourcentage de voix recueillies	Budget alloué pour l'année 2023
C.N.L.	28,34%	12 843,69€
C.L.C.V.	27,72%	12 562,70€
A.F.O.C.	25,42%	11 520,34€
C.G.L.	18,52%	8 393,26€

#### Article 6 : Modalités complémentaires

##### 6.1 La déontologie :

Les participants s'astreignent à faire part des échanges et sujets débattus en C.C.L.G. avec la retenue nécessaire liée aux informations dont ils disposent.

- Aucun document confidentiel ne doit faire l'objet d'une quelconque diffusion hors le C.C.L.G.,
- Les associations/amicales s'engagent à être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale,
- Les associations/amicales s'engagent à œuvrer dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social.
- Les associations/amicales s'engagent à respecter la réglementation en matière de protection des données personnelles.



