

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

## PROJET CA du

## SOMMAIRE

ARTICLE 1— PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE.....	3
1.1. Objet.....	3
1.2. Champ d’application.....	3
1.3. Date de prise d’effet et durée .....	3
1.4. Suivi.....	3
1.5. Publicité .....	4
ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE .....	4
2.1. Objet.....	4
2.2. Nombre.....	4
2.3. Champ d’intervention.....	4
2.4. Composition .....	5
2.5. Organisation.....	6
2.6. Publication des travaux .....	6
ARTICLE 3 – GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES .....	6
3.1. Objet.....	6
3.2. Nombre et fréquence .....	6
3.3. Composition.....	6
3.4. Organisation.....	7
3.5 Publication.....	7
ARTICLE 4 – MOYENS MIS A DISPOSITION.....	7
4.1. Moyens matériels .....	7
4.2. Moyens financiers.....	7
ARTICLE 5 – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE.....	8

## ARTICLE 1— PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

### 1.1. Objet

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, 44 bis et 44 Ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer un Plan de Concertation Locative (PCL) 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 représentant les locataires.

### 1.2. Champ d'application

Le PCL définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine d'Héroult Logement.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise le 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.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les différents services du siège du bailleur.

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

Le présent PCL prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration d'Héroult Logement, bailleur, puis signé par les parties contractantes.

Le PCL est conclu à compter de la date de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2022.

Dans le cas où le plan ne serait pas renouvelé dans les délais initialement prévus, le présent plan sera prolongé tacitement.

### 1.4. Suivi

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel établi par Héroult Logement, qui précise les dates et objets des séances du Conseil de Concertation Locative qui se sont tenues, ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A tout moment, pendant la période de validité du présent plan, Héroult Logement ou les associations signataires peuvent en demander la révision et dans ce cas, c'est d'un commun accord qu'elle est décidée.

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

## 1.5. Publicité

Héroult Logement diffuse un exemplaire du PCL à tous les agents qu'il estime nécessaire. Il met en ligne le PCL sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires. Il diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative.

## ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

### 2.1. Objet

Il est confirmé l'existence d'un Conseil de Concertation Locative (CCL) couvrant l'ensemble du patrimoine d'Héroult Logement.

### 2.2. Nombre

Le CCL se réunit au moins une fois par an. Des séances exceptionnelles du CCL peuvent se tenir si un sujet le nécessite, à la demande du bailleur ou d'une association.

### 2.3. Champ d'intervention

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 à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Chaque conseil est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles ;
- La grille de vétusté ;
- Les grands axes des plans de travaux (construction, amélioration et réhabilitation, grosses réparations et Gros Entretien, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures) ;
- Les charges récupérables et les contrats y afférent ;
- Les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux de démolition et de reconstruction ;
- La cotation du parc quant à la qualité de service rendu dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale ;
- La vente de patrimoine ;
- L'implantation et l'extension des antennes d'émission radioélectrique ;
- Les résultats de l'enquête de satisfaction ;
- La vacance et les impayés ;
- Le respect de la labellisation QUALIBAIL ;
- Le résultat de la cotation des entreprises ;
- Le respect de la labellisation HSS ;
- Les économies d'énergie ;
- La politique d'environnement et de développement durable ;
- Le cahier des charges de gestion sociale ;
- L'état du service rendu aux locataires.

La liste des thèmes est indicative, elle n'exclut pas l'inscription à l'ordre du jour de sujets complémentaires et/ou d'activités intéressant l'ensemble du patrimoine d'Héroult Logement.

En outre, le CCL a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus mentionnés.

Les associations font connaître à Héroult Logement les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif. Elles sont invitées à donner leur avis sur tout sujet concernant la vie des programmes et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

## 2.4. Composition

### Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative:

1. Les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, à savoir :
  - ❖ Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ;
  - ❖ Toute association qui représente au moins 10 % des locataires ;
  - ❖ Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat et au Conseil national de la consommation

Ces derniers désignent au bailleur, et, le cas échéant, 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 personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.  
Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement.

2. Les administrateurs représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration ;
3. Les représentants d'Héroult Logement, à savoir :
  - ❖ Le Directeur Général
  - ❖ Les Directeurs de services
  - ❖ Les quatre responsables d'agence.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine d'Héroult Logement.

Le mandat de représentant des locataires au sein du Conseil de Concertation Locative vaut pour la durée du présent PCL.

La qualité de représentant des locataires au sein du Conseil de Concertation Locative cesse à l'expiration du contrat de location.

Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessous exposées.

### Sont membres invités du Conseil de Concertation Locative :

Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du CCL.

Le Conseil de Concertation révoque tout membre pour manquement grave à sa charge à la majorité des voix représentatives des membres.

## 2.5. Organisation

Le CCL est présidé pour la durée du PCL, par le Président élu à la majorité simple lors de la première séance parmi les membres qui se seront portés candidats.

Les séances se tiennent au siège du bailleur à des horaires favorisant la participation. La date puis l'ordre du jour sont décidés par Héroult Logement.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier et/ou par mail, quinze jours avant la réunion.

Héroult Logement s'efforce de faire parvenir aux associations, les documents préparatoires avant les séances dans un délai suffisant pour qu'ils puissent être étudiés. A l'issue des séances, le représentant d'Héroult Logement rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations.

Chacune des organisations peut demander qu'un (ou des) point(s) spécifique(s) soi(en)t inscrit(s) à l'ordre du jour une semaine au moins avant la date de séance.

## 2.6. Publication des travaux

Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions.

Les participants disposent d'un délai de quinze jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes rendus définitifs sont diffusés aux membres permanents des Conseils de Concertation Locative.

## ARTICLE 3 – GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES

### 3.1. Objet

L'amélioration de la concertation passe aussi par des rapports réguliers, étroits et approfondis entre Héroult Logement et les associations.

C'est pourquoi, à la demande d'Héroult Logement et/ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations.

Les groupes de travail thématiques ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en Conseil de Concertation Locative sur une thématique précise.

### 3.2. Nombre et fréquence

Le nombre de groupes de travail thématiques tout comme la fréquence de leurs réunions ne sont pas prédéterminés. Ils sont arrêtés d'un commun accord entre les parties contractantes.

### 3.3. Composition

Les groupes de travail thématiques sont composés des représentants d'Héroult Logement et des représentants des associations de locataires.

Autant que faire se peut, les groupes de travail thématiques associent de façon transversale, les représentants des associations membres du Conseil de Concertation Locative, dans le but de dégager des points de vue communs.

Le nombre de représentants est adapté pour permettre un travail efficace du groupe de travail.

### 3.4. Organisation

Les groupes de travail se tiennent au siège d'Héroult Logement aux heures d'ouverture des bureaux.

La date et l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. Les invitations et l'ordre du jour sont envoyés ou remis aux membres du conseil au plus tard quinze jours avant la réunion par tout moyen.

A réception de l'invitation, les associations déterminent leurs représentants dans le groupe de travail thématique.

A l'issue des réunions du groupe de travail thématique, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations.

### 3.5 Publication

Les groupes de travail thématiques rendent compte de l'avancée de leurs travaux et de leurs conclusions au Conseil de Concertation Locative.

## ARTICLE 4 – MOYENS MIS A DISPOSITION

### 4.1. Moyens matériels

Héroult Logement met à disposition pour les séances du CCL, des locaux du siège.

Il assure le secrétariat du CCL et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue du Conseil.

### 4.2. Moyens financiers

Chaque année, Héroult Logement met à disposition des associations membres du CCL, un budget calculé sur la base de la formule suivante :

$$\text{Budget mis à disposition} = \text{Prix au logement} \times \text{Nombre de logements}$$

Le prix au logement est fixé 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.

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par le bailleur au 31 décembre de l'année N-1.

Ce budget est réparti entre les associations en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants de locataires.

Chaque année, le budget versé aux associations qui participent à la concertation locative et ayant été élues lors des dernières élections des représentants des locataires, sera calculé par une délibération du Conseil d'Administration.

Au cours du premier semestre de chaque année, les associations devront adresser au Directeur Général d'Héroult Logement le bilan annuel de l'utilisation du budget de l'année précédente.

Le versement du budget de l'année s'effectuera dans un délai de trente jours après réception du bilan annuel du budget.

Ce bilan précise les actions menées au sein du patrimoine d'Hérault Logement financées au titre de la concertation locative.

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

### ARTICLE 5 – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative a été approuvé par le Conseil de Concertation Locative du \_\_\_\_\_ et par le Conseil d'Administration du \_\_\_\_\_

Fait à Montpellier le \_\_\_\_\_ en 6 exemplaires.

Pour Héroult Logement son Président Vincent GAUDY

Pour \_\_\_\_\_, son représentant

Pour \_\_\_\_\_, son représentant

Pour \_\_\_\_\_, son représentant

Pour \_\_\_\_\_, son représentant