



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE —

2019 - 2023

RATIFIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU : 30/10/2018

SL

Paraphes des membres du CCL

Page 1/10

9/11 12/11 13/11 14/11

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PREAMBULE

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'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans les organismes du logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants nouveaux de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu 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 oeuvrant dans le domaine du logement, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentant les locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine.

C'est dans ce cadre que :

le bailleur et les associations La Voix des Locataires et l'Amicale des Locataires CNL, ont décidé de se rapprocher pour élaborer le **nouveau Plan de Concertation Locative** conforme à la Loi Egalité Citoyenneté et applicable aux locataires et aux associations représentées dans le patrimoine locatif de la société Quevilly Habitat avec une prise d'effet à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le Plan actuellement en vigueur avec effet du 3 octobre 2016 arrivant à échéance le 2 octobre 2020 sera rendu caduc à compter du 31 décembre 2018.

Les thèmes de la concertation locative sont exhaustifs mais sont susceptibles d'évolution dans leur contenu en fonction des orientations générales de la SA Quevilly Habitat et des propositions des associations de locataires signataires du plan de concertation.

Il est en revanche proposé d'exclure des thèmes de la concertation locative, la politique interne de la SA Quevilly Habitat ainsi que des dossiers individuels des locataires.

Instance du Conseil de Concertation Locative :

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un Conseil de Concertation Locative au niveau du patrimoine, conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

Champ d'application géographique du Conseil de Concertation Locative :

Le Conseil est créé pour l'ensemble du patrimoine de la société Quevilly Habitat.

Le conseil de concertation locative tel que prévu par le plan n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration de QUEVILLY HABITAT dans lequel sont présents des représentants des locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

A l'issue de leur discussion, le bailleur et les associations ont convenu ce qui suit :

ARTICLE I – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

Article 1.1 : Finalité du Plan de Concertation Locative

La « qualité » de l'habitat et des relations contractuelles passe par la participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers et immeubles.

Le développement d'une véritable « démocratie participative » ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des locataires. Les décisions doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de « co-produire » le cadre de vie et le lien social. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation et la mise en œuvre de plans d'actions. Le rôle des associations représentatives est ici pleinement affirmé.

Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de la société Quevilly Habitat : amélioration et renforcement du partenariat, attractivité des résidences. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec les locataires.

Article 1.2 : Champ d'application du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative 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, organise les conseils de concertation dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Article 1.3 : Date de prise d'effet et durée

Le présent Plan de Concertation Locative signé ce jour prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration du bailleur, puis signé par les parties contractantes. Il est conclu pour une durée de quatre ans et rentrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 1.4 : Suivi

Le présent Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel établi par le bailleur qui précise les dates et objets des séances des conseils de concertation locative qui se sont tenues.

Article 1.5 : Publicité

Le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative au Comité de Direction de Quevilly Habitat.

Le Plan de Concertation Locative est également diffusé à tous les Responsables d'Agence qui le tiennent disponible en consultation à l'espace d'accueil pour les locataires qui souhaitent le consulter.

Le bailleur met en ligne le Plan de Concertation Locative sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires.

Le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative.

TL

R

CM

FA

→

ARTICLE 2 – CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

Article 2.1 : 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.

Le conseil de concertation locative est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

- 1) Les projets patrimoniaux :
Les grands axes des plans de travaux, (construction, amélioration et réhabilitation, renouvellement des composants et gros entretiens, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures, les projets de renouvellement urbain en particulier ceux de démolition et de reconstruction), l'évolution du parc cessible,
- 2) L'entretien courant, la maintenance, la propreté, les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles et notamment dans le cadre de la certification Qualibail et/ou enquêtes de satisfaction,
- 3) Les charges locatives générales, grille de vétusté,
- 4) Le vivre ensemble :
La gestion de la proximité, la tranquillité, l'implantation et l'extension des antennes d'émission radioélectrique etc.

Article 2.2 : Composition du Conseil de Concertation Locative

➤ Les Membres de droit :

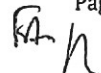
- Les Représentants du bailleur : le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, les représentants du service Juridique,
- Les Administrateurs-représentants des Locataires, titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation :
- conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les représentants des associations de locataire présentes dans le patrimoine de QUEVILLY HABITAT, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, dans la limite de trois représentants par associations,
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de représentants des locataires au Conseil d'Administration, désignent à la société QUEVILLY HABITAT, par lettre recommandée avec avis de réception ; leurs représentants, locataires de la société Quevilly Habitat, dans la limite maximale de trois par association ou groupement.

Au jour de la rédaction du présent Plan de concertation locative les associations qui remplissent les conditions énoncées ci-dessus sont : « La Voix des Locataires » et « l'Amicale des Locataires, CNL ».









Suppléance :

Tout membre titulaire du Conseil de Concertation Locative peut se faire représenter en cas d'absence par un suppléant membre de son collège ou de l'Association qu'il représente.

➤ Règles de déontologie

Un représentant au Conseil de Concertation Locative représente les intérêts de l'association des locataires qui l'a désigné et il en est légitimement le porte-parole. Il est partie prenante des décisions prises au sein de cette instance. A cet égard, il doit respecter les décisions prises par le Conseil de Concertation Locative en application des règles de majorité.

Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc ...) sont portées à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant désigné au Conseil de Concertation Locative doit établir une dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi il s'interdit de participer à toute décision pouvant le concerner personnellement.

Toute information nominative personnelle communiquée en réunion ne peut être utilisée en dehors de celle-ci. Tout fichier nominatif reste propriété de Quevilly Habitat et ne peut être divulgué.

➤ Personnes qualifiées invitées au Conseil de Concertation Locative :

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent convenir de la participation d'une ou de plusieurs personnes compétentes (dans la limite de deux personnes par association) pour apporter son expertise sur un thème ou un quartier choisi.

Article 2.3 : Compétences du Conseil de Concertation Locative

Consultations :

Le Conseil de Concertation Locative doit notamment être consulté conformément aux dispositions légales :

- articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiés,
- article 193 de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 SRU,
- décret du 28 décembre 2001,
- loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Recommandations :

Le Conseil de Concertation Locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...).

Actions partenariales :

Le Conseil de Concertation Locative peut engager des actions partenariales en direction des locataires de la société d'HLM sous forme de communication.

JL

RJ

gm

Ami

Article 2.4 : Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Présidence :

La Présidence est assurée par le Directeur Général de la société Quevilly Habitat.

Secrétariat :

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par la société Quevilly Habitat.

Organisation des réunions :

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum deux fois par an.

Les réunions ont lieu au siège de la société Quevilly Habitat à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés. Les parties contractantes conviennent de limiter la durée des séances à 2 heures. Dans le cas où l'ordre du jour n'est pas épuisé, elles déterminent les suites à donner d'un commun accord.

La date et l'ordre du jour des réunions du Conseil de Concertation Locative sont décidés par le bailleur.

Les convocations, l'ordre du jour et les pièces mises en annexe sont envoyés par courriel aux représentants des associations présentes ou remis aux membres permanents du conseil, 8 jours avant la réunion. Le bailleur s'efforce de faire parvenir aux associations, les documents préparatoires avant les séances dans un délai suffisant pour qu'ils puissent être étudiés.

Les associations doivent faire parvenir leurs observations et/ou interrogations au bailleur 2 jours au moins avant la date de ladite réunion.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un procès-verbal de réunion reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations. Le procès-verbal de réunion est adressé à tous les participants et une copie à tous les administrateurs locataires.

Article 2.5 : Moyens mis à disposition des associations par la société Quevilly Habitat

Moyens matériels

- ❖ Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils (et réunions préparatoires), des locaux situés au siège.
- ❖ Le bailleur met actuellement à disposition pour la tenue des permanences des associations, deux salles de réunion polyvalentes avec ses équipements en matériel et mobilier. (*Estimation du loyer mensuel : 300 €, électricité-eau-chauffage compris pour l'ensemble des locaux et à répartir suivant le résultat des élections*).
- ❖ Le bailleur assure le secrétariat des Conseils de Concertation Locative et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.
- ❖ Le bailleur met à la disposition des panneaux d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation aux associations et groupements de locataires pour leurs communications sur le logement, l'habitat et les travaux. La localisation du panneau est définie par l'organisme bailleur selon les contraintes budgétaires et techniques des halls d'entrée des bâtiments.

SL

Bm

Rg

Rh

Moyens financiers

Une enveloppe financière sera allouée à l'ensemble des associations par la société Quevilly Habitat sur décision du Conseil d'Administration et sur présentation des justificatifs afin de permettre la prise en charge des dépenses liées à l'exercice de la mission des représentants des locataires dans le cadre du Conseil de concertation locative.

Le montant de la subvention totale annuelle à répartir est fixé en Conseil d'Administration à 2€ par logement du patrimoine concerné par le Plan et par année civile.

L'enveloppe financière globale peut être estimée à ce jour approximativement à 20 000,- €.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Il sera notamment pris en compte dans l'enveloppe globale de cette subvention :

- le financement de la formation des membres du CCL,
- le financement des projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative et après accord préalable de la société Quevilly Habitat,
- le prêt de locaux par la société Quevilly Habitat aux associations dont le loyer mensuel est estimé à 300,-€ toutes charges comprises pour les deux salles de réunion mises à disposition et à répartir suivant le résultat des élections,
- le versement d'indemnités de participation au Conseil de Concertation Locative, selon les mêmes règles applicables à l'ensemble des membres administrateurs de la société au Conseil d'administration, encadré par une délibération en vigueur,
- tout achat inhérent au bon fonctionnement des réunions du CCL.

Il est précisé par ailleurs qu'une association présente sur le patrimoine qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais qui répondrait aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) ne pourra pas bénéficier de cette contribution financière prévue par la loi.

En début d'année civile, soit à compter du 1^{er} janvier 2019, une avance de 25% de l'enveloppe financière globale, par association éligible et plafonnée à 5 000,- € pour l'ensemble des associations, sera versée au titre de l'exercice 2019 par la société QUEVILLY HABITAT aux associations bénéficiaires ; le solde étant versé ultérieurement en cours d'exercice sur présentation de justificatifs et présentation d'un bilan des actions menées de l'année N-1.

Le règlement s'effectuera exclusivement par virement bancaire en un unique versement de l'avance, réalisé au cours du 1^{er} trimestre de l'année en cours.

Une ligne budgétaire sera ouverte pour chaque association. Les frais engagés feront l'objet d'un remboursement sur justificatif. Cependant des avances ponctuelles seront débloquées pour les dépenses importantes. Enfin, un bilan annuel sera adressé par les Associations bénéficiaires à la société au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

La répartition du budget alloué pour l'exercice 2019 sera connue après les élections des représentants des locataires qui auront lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2018 et sera communiquée aux associations par courrier recommandé avec avis de réception.

SL

RX

GP

RA

Diffusion des procès-verbaux

Les procès-verbaux des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participants disposent d'un délai de 8 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les procès-verbaux définitifs sont diffusés aux membres permanents et aux invités présents à la séance du Conseil de Concertation Locative.

Un avis affiché dans les halls des immeubles informe les locataires que les procès-verbaux sont à disposition pour consultation dans l'espace d'accueil des agences de secteur.

Article 3 : Durée et révision du Plan de Concertation Locative

3.1 Durée :

Le présent Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de quatre ans renouvelable une fois par tacite reconduction. Il pourra être modifié par voie d'avenant.

3.2 Révision :

Le présent Plan sera révisé à la demande d'une ou des parties signataires de celui-ci, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

Article 4 : Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan ^{sera} ~~a été~~ validé lors de la séance du Conseil d'Administration de la société Quevilly Habitat du 30 octobre 2018 et prendra effet de plein droit à compter du 1^{er} janvier 2019.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties.

Fait à Grand-Quevilly le : 04 octobre 2018



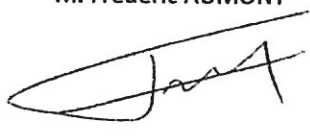
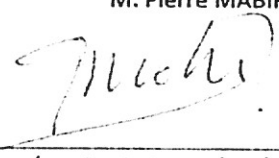
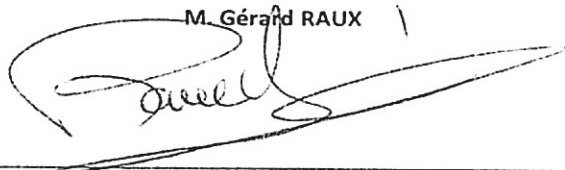
Pour approbation du Plan de Concertation locative signé en date du : 04/10/2018
avec mise en vigueur à compter du 01/01/2019 pour 4 ans.

Signature des Membres du Conseil

La société Quevilly Habitat :

Le Président, M. Roland MARUT 	Le Directeur Général, M. Laurent BONNATERRE 
---	--

Les Administrateurs-représentant des locataires et représentant(s) d'associations :

Administrateur, Représentant des locataires « La Voix des Locataires » M. Frédéric AUMONT 	Administrateur, Représentant des locataires « La voix des Locataires » M. Pierre MABIRE 
Administrateur, Représentant des locataires « Amicale des locataires, CNL » M. Gérard RAUX 	Représentant statutaire de l'association « Amicale des locataires, CNL » M. Jacques LAURANS 