

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



2023-2026



ÉDITO

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités de la concertation avec les associations des locataires de Quevilly Habitat sur la période 2023-2026.

Ainsi, il précise la composition du Conseil de Concertation Locative, précise son champ d'intervention, définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires, à la concertation locative et aux animations de quartier.

Ce Plan de Concertation Locative témoigne de l'importance que Quevilly Habitat attache à la Concertation Locative dont il constitue un outil essentiel. Il illustre l'ambition partagée de la Direction et des représentants des locataires de l'entreprise de renforcer la qualité de service et de vie au sein des quartiers au quotidien.

Ce Plan de Concertation Locative permettra aux associations des locataires et à Quevilly Habitat d'avancer ensemble au meilleur bénéfice des résidents.

Ecoute, Dialogue et Concertation s'imposent comme les valeurs fondamentales qui guident nos différentes actions.



Sébastien LEGOUTEIL
Directeur Général



Gérard RAUX
Administrateur CNL



Christophe DUCHOSSOY
Administrateur CLCV

Le Plan de Concertation Locative 2019-2022 est arrivé à échéance.



C'est dans ce cadre que

le bailleur et les associations « CLCV – La Voix des Locataires » et « Confédération Nationale du Logement », 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 1er janvier 2023.

Le Plan actuellement en vigueur avec effet du 1er janvier 2019 est rendu caduque depuis le 31 décembre 2022.

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.

Sont en revanche exclus des thèmes de la concertation locative, la politique interne de la SA Quevilly Habitat ainsi que des dossiers individuels des locataires et de leurs représentants.

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.

Par ailleurs, les parties conviennent de la possibilité de créer un Conseil de Concertation Locative local à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, notamment dans le cadre de projets de démolition-reconstruction.

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 au sein duquel siègent des représentants de locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

Paraphes des membres de QH

Paraphes des membres du CCL





Article 1.

Plan de concertation locative (PCL)

01.1 Finalité du Plan de Concertation Locative

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

Il s'agit de faire évoluer de façon concertée le cadre de vie et le lien social au travers des animations de quartier. Ceci implique l'organisation de temps d'information, d'échange 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 dont :

- l'amélioration et renforcement du partenariat,
- l'attractivité des résidences,
- la réponse aux enjeux du bien vivre ensemble identifiés dans le cadre du projet d'entreprise.

01.2 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 applicables aux 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.

01.3 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 rentre en vigueur à compter du 1er janvier 2023.**

Paraphes des membres de QH



Paraphes des membres du CCL



01.4 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.

01.5 Publicité

Le bailleur porte à la connaissance de l'ensemble des collaborateurs les dispositions du PCL.

Le Plan de Concertation Locative est diffusé en tous lieux et sur tous supports en permettant la prise de connaissance par l'ensemble des locataires.

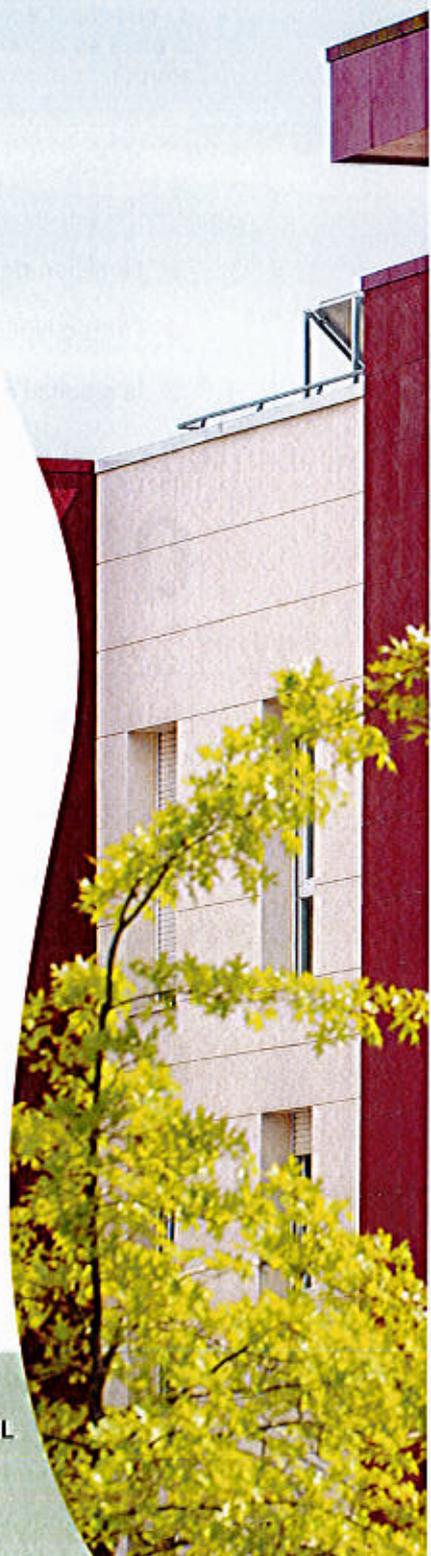
Le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative.

Paraphes des membres de QH

8



Paraphes des membres du CCL







Article 2.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

02.1 Champ d'intervention

Le conseil de concertation locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant des échanges 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 exclusive du Conseil d'Administration.

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

- 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,
- 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,
- Les charges locatives générales, grille de vétusté dans le cadre des états des lieux,
- Le vivre ensemble : La gestion de la proximité, la tranquillité,
- Les évolutions technologiques : installations d'objets connectés, antennes relais...

Sont exclus du domaine de la concertation locative, les points suivants :

- La politique liée au personnel de l'organisme,
- La politique de gestion de l'organisme,
- Les dossiers individuels des locataires et des représentants des associations,
- La politique d'attribution des logements.



02.2 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 : « CLCV - La Voix des Locataires » et « Confédération Nationale du Logement ».

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.

Paraphes des membres de QH

12



Paraphes des membres du CCL



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 avis délivrés au sein de cette instance. A cet égard, il doit respecter les positions émises 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 dont il pourrait tirer un intérêt personnel.

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, après information préalable du bailleur, 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.

Le Bailleur peut inviter, selon l'ordre du jour des réunions, tout collaborateur qualifié de Quevilly Habitat afin de présenter les sujets aux membres du CCL.

Paraphes des membres de QH



Paraphes des membres du CCL



02.3 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 en direction des locataires de la société Quevilly Habitat sous forme de communication ou d'ateliers dédiés.



Paraphes des membres de QH
Paraphes des membres du CCL

Handwritten signatures in blue ink.

02.4 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 couvrant l'ensemble du patrimoine se réunit au minimum trois fois par an, selon différents formats notamment au siège de Quevilly Habitat ou sur le terrain.

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 mais proposés suffisamment à l'avance aux membres du CCL.

Les convocations au Conseil de Concertation Locative seront confirmées à chacun des membres au moins un mois avant le CCL.

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, 15 jours calendaires 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 membres pourront proposer des points complémentaires à inscrire à l'ordre du jour, sous réserve d'en informer le bailleur 8 jours calendaires avant la date prévue de la réunion.

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

À l'issue des séances, le représentant du bailleur diffusera aux représentants des locataires un compte rendu de la réunion faisant ressortir la position de toutes les parties, dans un délai d'un mois. Les représentants des locataires disposeront d'un délai de 15 jours calendaires pour faire parvenir leurs modifications. Au-delà, le procès-verbal sera présumé adopté mais ne sera déclaré approuvé qu'après validation définitive par le CCL suivant.

02.5 Moyens mis à disposition des associations par la société Quevilly Habitat

Moyens matériels

- Le bailleur met à disposition des associations, deux locaux à l'immeuble Saint Laurent.
- Le bailleur met à disposition, pour les séances des conseils (et réunions préparatoires), des locaux situés au siège.
- 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.
- Le bailleur remettra temporairement aux associations des badges d'accès aux immeubles en fonction de leurs besoins pour procéder à l'affichage de leurs communications.

Moyens financiers

L'article 44 bis de la loi de 1986 précise que les fonds versés sont destinés à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative locale.

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.

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

Une association de locataires qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais 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.

Cette enveloppe annuelle est destinée à financer tant le travail de concertation mené par les associations de locataires avec Quevilly Habitat que leurs actions en direction des locataires de Quevilly Habitat.

Paraphes des membres de QH

16

Paraphes des membres du CCL

Orientations et thématiques des projets d'action

Les orientations de la concertation locative sur le patrimoine de Quevilly Habitat, pour l'année suivante, seront définies lors du dernier Conseil de Concertation Locative de l'année en cours.

Les actions éligibles au financement porteront notamment sur les thèmes suivants :

- Actions de convivialité et d'animation des quartiers : fête des voisins, chasse aux œufs, fêtes de la Chandeleur ou de fin d'année, après-midi récréatifs, jardins partagés, ateliers découverte, animations en pied d'immeubles...
- Actions pédagogiques sur la vie en collectivité : nuisances sonores, incivilités, respect des équipements des logements, de la propreté des parties communes et espaces verts...
- Animations pédagogiques sur le développement durable : tri sélectif, recyclage, économies d'énergie, utilisation des outils numériques...
- Relais de la concertation locative dans le cadre des projets et programmations de travaux de réhabilitation ayant une incidence sur les loyers et charges, opérations comportant un programme de démolition/reconstruction (remontée des besoins, sondages auprès des résidents...)
- Collaboration à la qualité du service rendu : sensibilisation des locataires pour améliorer le taux de retour des enquêtes de satisfaction...
- Actions d'amélioration du cadre de vie : opérations de nettoyage, décoration de halls, embellissement des espaces extérieurs...

Les autres thèmes pouvant être financés au titre de ces crédits seront discutés en Conseil de Concertation Locative.

Modalités du bilan annuel transmis par les associations

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens est élaboré par chaque association et adressé au bailleur avant le 31 janvier de l'année N + 1.

Le bilan synthétique doit comporter :

- Un bilan des actions menées comprenant :
 - Définition et objectif de l'action
 - Partenariat mobilisé
 - Enseignements globaux de l'action
 - Points forts et éléments à améliorer
- Un bilan de l'usage des moyens financiers précisant selon qu'il s'agit :
 - De frais de fonctionnement
 - Du financement d'actions participant à la concertation locative
 - Un commentaire des écarts avec le prévisionnel présenté lors de la sollicitation des avances ;

Une présentation de ces bilans sera effectuée par les associations lors du 1er conseil de concertation locative de l'année N + 1.

Paraphes des membres de QH



Paraphes des membres du CCL



Elle vise à couvrir la prise en charge :

- Des frais de formation des représentants des locataires, relatifs aux animations menées auprès des locataires,
- D'intervenants spécialisés ou d'études complémentaires demandées par les associations de locataires pour les aider dans leur réflexion préalable à la mise en place d'actions, telles que définies par le Plan de Concertation Locative,
- Des frais de fonctionnement des associations, exclusivement dédiés à l'exercice du mandat, et à hauteur de 30% du budget annuel de chaque association comprenant :
 - Forfait charges de 240€ annuels soit 20€ par mois (chauffage inclus)
 - Assurance du local,
 - Menues fournitures (cartouches d'encre, feuilles... hors dépenses d'investissement)
- Du financement de supports de communication thématiques à l'attention des locataires, en dehors de toute propagande,
- Du financement de projets locaux visant à développer le lien social et à améliorer la qualité de vie, qui sont portés par les associations, et à hauteur de 70% du budget annuel de chaque association,

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, une avance de 30% du budget de fonctionnement alloué à chaque association éligible, sera versée au titre de l'exercice en cours par la société QUEVILLY HABITAT aux associations éligibles sur la base d'un prévisionnel détaillé ; le solde étant versé ultérieurement en cours d'exercice sur demande dûment justifiée par l'association (dépense correspondant à une action à entreprendre et/ou à des frais de fonctionnement).

Clause de revoyure et de rencontre :

Les parties signataires du présent Plan de Concertation Locative conviennent de se rencontrer au plus tard le 30 septembre 2024, pour évaluer :

- La répartition du budget entre les frais de fonctionnement et le financement des actions des associations ;
- Les modalités liées au versement de l'avance versée en début de chaque exercice. Ce montant de 30% du budget pourra être augmenté ou diminué en fonction du bilan prévisionnel des actions de chaque association.

Le règlement s'effectuera exclusivement par virement bancaire sur le compte bancaire dont le RIB sera transmis par le représentant de chaque association, en un unique versement de l'avance, réalisé au cours du 1er 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 sur présentation de devis. Enfin, un bilan annuel sera adressé par les Associations bénéficiaires à la société au plus tard le 31 mars de l'année suivante. Le budget non utilisé par les associations sera utilisé par la Société Quevilly Habitat, qui l'affectera à des actions en faveur des locataires, du lien social, du bien-vivre ensemble...

Paraphes des membres de QH

Paraphes des membres du CCL







Article 3.

Durée et révision du Plan de Concertation Locative

03.1 Durée

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

03.2 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.

Paraphes des membres de QH



Paraphes des membres du CCL





Quevilly
HABITAT

Article 4.

Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration de la société Quevilly Habitat du 17/10/2023 et prendra effet de plein droit à compter du 1er janvier 2023.

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 :

Pour approbation du **Plan de Concertation locative**
signé en date du ... /... /2023,
avec entrée en vigueur à compter du 01/01/2023 pour 4 ans.

Signature des Membres du Conseil

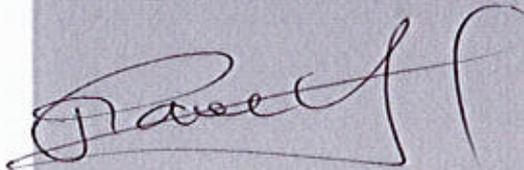
LA SOCIÉTÉ QUEVILLY HABITAT :

Le Directeur Général,
M. Sébastien LEGOUTEIL



LES ADMINISTRATEURS-REPRÉSENTANT DES LOCATAIRES ET RE- PRÉSENTANT(S) D'ASSOCIATIONS :

Administrateur, Représentant des
locataires
« Confédération Nationale du
Logement »
M. Gérard RAUX



Administrateur, Représentant des
locataires
« CLCV - La voix des Locataires »
M. Christophe DUCHOSSOY



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023-2026