

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 16 décembre 2022, prenant acte de l'élection le 12 décembre 2022 de Madame Jeannine LEVEZ, Monsieur Christian CATHERINE et Madame Marie Line LE REVERT, en tant qu'administrateurs représentants titulaires des locataires,

Vu le Plan de Concertation locative (PCL) validé le 24 mars 2023 par le Conseil d'administration,

Vu la délibération du Conseil d'administration du 17 juin 2022 relative à l'élection de Madame Annick GODEFROY, Présidente du Conseil d'administration,

Aux termes des articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par ledit texte « les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au 3^{ème}, 4^{ème} alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du preneur affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, 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.

Les parties signataires se sont réunies le 9 mars 2023 afin d'établir le présent plan de concertation locative.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative (CCL) dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre mentionné à l'article 4.4.

Les signataires du Plan de Concertation Locative sont :

- **Le représentant de la SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES :**
 - Madame Annick GODEFROY, Présidente Directrice Générale.
- **La Confédération Nationale du Logement (CNL) représentant les associations des locataires :**
 - Monsieur Bruno DELMAZURE, Président de la CNL 50 représenté par Mme Samia MALASSIS, Vice-Présidente déléguée de la CNL50.

Article 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de la SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES.

Article 3 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DE VALIDITE

Le présent Plan de concertation locative sera validé lors de la réunion du Conseil d'administration de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises du 24 mars 2023, puis signé par les parties contractantes. Il prendra effet, de plein droit, le jour suivant sa validation et prendra fin lors des prochaines élections.

Le présent plan pourra être 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 – MODALITES DE LA CONCERTATION

Le Conseil d'administration valide le Plan de Concertation locative qui définit les modalités pratiques de la concertation, après avis du Conseil de Concertation Locative.

Un conseil de concertation unique est institué pour l'ensemble du patrimoine de la société.

La mise en place du Conseil de Concertation Locative doit intervenir au plus tard dans les 6 mois suivant l'élaboration du Plan de Concertation Locative.

Un bilan annuel de l'application du Plan de Concertation locative sur l'ensemble de ces aspects sera établi par le bailleur, lequel précisera les dates et objets des séances des Conseils de concertation locative qui se sont tenus, ainsi que la consommation et l'usage du budget mis à la disposition de la CNL. Ce bilan sera présenté au Conseil d'administration après avis du Conseil de Concertation Locative.

Article 4.1 – COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le conseil de concertation locative est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions du 1^{er} alinéa de l'article 44. Il est précisé qu'il n'est pas indispensable que le nombre de représentants du bailleur et celui des locataires soient identiques.

- **Les membres administrateurs :**
 - Mme Annick GODEFROY, Administrateur, Présidente du Conseil d'Administration,
 - M. Jean-Pierre ROUXEL, Administrateur, ou son suppléant M. Jean-Luc TIRAPU,
 - M. David JOSSET, Administrateur ou son suppléant Mme Marie-Line LOAS.

- **Les collaborateurs de la société :**
 - Mme Laurence COUPPEY, Directrice Générale Déléguée,
 - Les responsables des différents services ou leurs représentants en fonction des thèmes abordés : Comptabilité, Patrimoine, Gestion Locative, Recouvrement et Juridique,
 - Assistante de Direction, en qualité de secrétaire de séance.

- **Les membres titulaires – Représentants des locataires sont :**
 - M. Hervé LEGANGNEUX domicilié Résidence Le Parc,
 - Mme Marie-Line LEMONNIER domiciliée Résidence La Saline,
 - M. Alexandre RUDLOFF, domicilié Résidence Chantereyne.

En cas d'absence d'un membre titulaire, celui sera remplacé par son suppléant selon l'ordre défini ci-dessous. Les membres suppléants – Représentants des locataires sont :

- Mme Aurore GIDEL domiciliée à La Résidence Chantereyne,
 - M. Stéphane LEFEVRE domicilié à la Résidence Lecanu,
 - Mme Marie-Christine LECOMTE domiciliée à La Résidence Chantereyne.
-
- **Membre représentant l'association des locataires est :**
 - M. Bruno DELMAZURE, Président de la CNL50 représenté par Mme Samia MALASSIS, Vice-Présidente déléguée de la CNL50.

 - Personnes qualifiées : en fonction de l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent décider, d'un commun accord, avant la date de la séance, la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur un thème choisi.

Les représentants des locataires sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. La qualité de représentant des locataires au sein du CCL cesse à la date de fin du contrat de location (en cas de remise ou reprise du logement occupé par le locataire).

Article 4.2 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le CCL se réunit au moins une fois par an. Des séances exceptionnelles peuvent se tenir si le sujet le nécessite à la demande du bailleur ou des représentants des locataires.

Le CCL est présidé par la Présidente Directrice Générale de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises.

Une date de réunion du CCL sera proposée par la Présidente de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises en fonction de la disponibilité de ses membres.

Les membres représentants des locataires peuvent proposer des sujets à inscrire à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Locative ; les services internes de la société étudieront ces sujets lesquels pourront être évoqués lors de la concertation.

La convocation à la réunion et l'ordre du jour seront adressés aux membres, par mail, 8 jours avant la séance. Le bailleur s'engage à faire parvenir, par courriel, aux personnes mentionnées à l'article 4.1 susvisé, les documents préparatoires avant les séances dans un délai suffisant pour qu'ils puissent être étudiés et au minimum 8 jours avant la séance.

Un secrétaire de séance est désigné au début de chaque réunion par le bailleur.

Le compte rendu de la réunion du Conseil de Concertation Locative sera établi et transmis à l'ensemble des participants.

De plus, un bilan annuel des réunions du Conseil de Concertation, susmentionné à l'article 4, sera présenté au Conseil d'administration.

Article 4.3 – COMPETENCES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

La concertation locative pourra s'orienter autour des projets globaux suivants :

- Présentation du plan d'entretien du patrimoine.
- Les projets d'aménagement, d'amélioration, de réhabilitation, de démolition et de construction. Par ailleurs, les articles 44 et suivants de la loi de 1986 précisent les sujets sur lesquels les représentants des locataires doivent être systématiquement consultés. « Toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges ou toute opération de construction-démolition, est soumise à une concertation préalable des membres du Conseil de Concertation Locative. »
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants : sécurité, tranquillité, voisinage.
- L'élaboration et le suivi de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Il est en revanche décidé d'exclure des thèmes de la concertation locative la politique de gestion interne de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises ainsi que les dossiers individuels des locataires.

4.4 – LES MOYENS ATTRIBUES PAR LA SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES

Les moyens matériels

La SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES met à disposition, pour les réunions du Conseil de Concertation Locative, une salle de réunion au siège de la société. La SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES ne dispose pas de local pour les représentants des locataires, il est décidé qu'une réflexion serait engagée sur ce point.

Les représentants des locataires peuvent disposer dans chaque bâtiment collectif d'habitation d'un panneau d'affichage. La localisation du panneau est définie par la SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES selon les contraintes techniques des halls d'entrée des bâtiments. La SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES remettra contre récépissé les badges ou clés nécessaires pour l'accès aux immeubles (9 clés pour les titulaires, les suppléants et les administrateurs actionnaires locataires).

Les moyens financiers

La SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises versera, à la fin du 1^{er} trimestre 2023, une enveloppe financière maximale correspondant à la somme de deux euros (2€) par logement et par an soit 7 168 € pour 3584 logements locatifs sociaux, à l'association représentants des locataires (la CNL) du Conseil de concertation locative afin de leur permettre :

- ✓ De pouvoir faire face aux différents frais de fonctionnement liés à l'organisation d'actions participant à l'amélioration de la concertation,
- ✓ De financer la formation des administrateurs des représentants des locataires sur les thématiques traitées en Conseil de Concertation Locative.

Les projets présentés ne peuvent en aucun cas avoir de visée politique, religieuse, ethnique ou raciale.

Le nombre de logements du patrimoine du bailleur pris en compte pour le budget 2023 est de 3 584 logements.

Ce budget ne pourra en aucun cas être utilisé :

- au financement direct ou indirect d'un autre organisme, sauf s'il s'agit d'une association de quartier dans lequel la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises détient des logements et uniquement afin de subventionner une action autorisée par le présent plan,
- à ester en justice ou à recourir aux services d'une personne exerçant un des métiers du droit (commissaire de justice, avocat, etc.),
- à diffuser des informations dans un but électoral (distribution ou affichage de profession de foi, etc.),
- à verser une aide financière directe ou indirecte à un locataire quel que soit le bailleur.

Les sommes non dépensées de l'exercice antérieur viendront en déduction du montant versé pour l'exercice en cours.

Le bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par l'association bénéficiaire au bailleur. Ainsi, l'association bénéficiaire s'engage à justifier de l'usage des fonds reçus en présentant lors de la réunion de concertation locative de clôture de l'exercice de l'année N le bilan annuel pour validation avant le 31 décembre de chaque année.

4.5 – COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES ET DES COLLABORATEURS

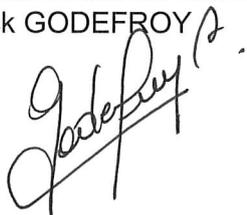
La SA d'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES diffuse, en interne et en externe, le Plan de Concertation Locative ainsi que le compte-rendu des Conseils de Concertation Locative. Ils seront mis en ligne sur le site internet de la société et mis à disposition à l'accueil du siège social du bailleur afin de pouvoir être consultés par les locataires et l'ensemble des collaborateurs de l'organisme. Ces documents permettent d'informer de l'existence du Conseil de Concertation Locative, son rôle, son mode de fonctionnement, les réflexions menées, les travaux engagés ainsi que ses conclusions.

Article 5 – SIGNATAIRES

Fait à Cherbourg en Cotentin, le 25 mars 2023

Pour la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises :

La Présidente Directrice Générale,
Mme Annick GODEFROY



Pour les Représentants des Locataires :
La Confédération Nationale du Logement,
La Vice-Présidente déléguée de la CNL 50,
Mme Samia MALASSIS

