PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Entre :

Habitat & Métropole, représenté par Madame Marie Laure VUITTENEZ, Directeur Général, ci-après désigné « le bailleur »,

Et :

La Confédération Nationale du Logement (CNL) représentée par,

La Confédération syndicale des Familles (CSF) représentée par,

Préambule

L'article 193 de la loi 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain a modifié la loi 86-1290 du 23 juillet 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 et modifié par la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017.

La Loi Egalité Citoyenneté, aux articles 94-95-96 adoptée le 22 décembre 2016, apportant modification à la loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Article 1 - Objet du plan de concertation locative

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à Habitat & Métropole.

Article 2 - Partenaires

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants d'Habitat & Métropole désignés par le Directeur Général,

- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de locataires,
- Les administrateurs élus au Conseil d'Administration d'Habitat & Métropole représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine d'Habitat & Métropole et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation.

Article 3 - Les sujets de concertation

La concertation portera essentiellement sur les points suivants :

- Concertation concernant les programmes annuels de la maintenance du patrimoine et les adaptations nécessaires de l'accord sur l'aide aux réparations locatives
- Concertation dans le cadre des rénovations d'immeubles, sur la nature des travaux, leur déroulement et leur incidence sur les loyers
- Concertation relative à l'entretien courant du patrimoine avec, en perspective, la mise en place d'une charte qualité au quotidien
- Concertation sur la consistance, l'évolution et la maîtrise des charges locatives avec, en perspective, la mise en place d'un observatoire des charges locatives
- Concertation concernant les opérations de démolition ou de transformation d'usage, notamment les modalités de relogement
- Le cahier des charges de la gestion sociale
- L'état du service rendu aux locataires
- La mise en place et les modalités de fonctionnement des Instances de Concertation Territoriales (ICT) à l'échelle des trois territoires

Article 4 - Les modalités de la concertation et le Conseil de Concertation Locative

La concertation sur les sujets précités aura lieu dans le cadre du Conseil de Concertation Locative (ayant été préalablement évoqués dans les instances territorialisées).

Article 4-1 - Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Un Conseil de Concertation Locative sera créé par Habitat & Métropole

Il sera composé de membres permanents et de membres non permanents, choisis en fonction des sujets traités :

Pour les membres permanents :

- Le Président d'Habitat & Métropole ou son représentant
- Le Directeur Général, le Directeur Général adjoint, le Directeur du Pôle Territoires assistés des Directeurs de Territoires
- Cinq Administrateurs élus, représentants des locataires du bailleur :
    - Trois représentants de locataires affiliés à la CNL élus au Conseil d'Administration
    - Deux représentants de locataires affiliés à la CSF élus au Conseil d'Administration

Pour les membres non permanents choisis en fonction des sujets traités :

- Deux représentants des locataires désignés à parité par chacune des organisations de locataires siégeant à la CNC (Commission Nationale de Concertation), au Conseil Nationale de l'Habitat ou au Conseil Nationale de la Consommation, ayant des adhérents dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles concerné et/ou désignés par chaque association ayant au moins 10% d'adhérents locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concernés lors des dernières élections des représentants
- Deux collaborateurs d'Habitat & Métropole désignés en fonction de l'ordre du jour

A défaut de désignation des membres non permanents par les organisations de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation et/ou par les associations représentant au moins 10% des locataires, la concertation sera engagée entre les membres permanents du Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative est présidé de plein droit par le Directeur Général d'Habitat & Métropole ou son représentant.

Le Conseil de Concertation Locative se réunira dans sa formation réduite aux membres permanents pour les questions de portée générale et notamment celles relatives à l'entretien courant, à l'évolution des charges locatives et à l'accord sur l'aide aux réparations locatives selon le planning suivant :

- Une réunion au 1er trimestre année
- Une réunion en septembre
- Une réunion au 4ème trimestre

Le Conseil de Concertation Locative se réunira autant que de besoin, dans sa formation élargie aux représentants des immeubles ou des groupes d'immeubles, pour toutes les opérations immobilières de rénovation devant entraîner une augmentation de loyer/démolition.

Le Conseil de Concertation Locative se réunit sur convocation d'Habitat & Métropole.

Les dates de réunion seront définies, en principe d'un Conseil de Concertation Locative à l'autre ou, à défaut, au moins un mois à l'avance par une invitation dématérialisée.

Les représentants des locataires peuvent proposer des points à l'ordre du jour. Ils devront être communiqués, au plus tard, dans les huit jours suivants la réception de ladite invitation.

L'ordre du jour définitif sera adressé au moins 15 jours avant la date de réunion du Conseil de Concertation Locative par voie dématérialisée.

Le compte rendu de la réunion sera rédigé par Habitat & Métropole.

La participation au Conseil de Concertation Locative d'Habitat & Métropole cesse en même temps que la qualité au titre de laquelle elle a été instaurée (administrateur, représentant élu des locataires).

Le Conseil de Concertation Locative émet des avis. Il ne substitue pas aux débats et décisions du Conseil d'Administration d'Habitat & Métropole.

Article 4-2 - Les 3 Instances Territorialisées de Concertation (ITC)

Les instances territorialisées seront composées de membres désignés par les Associations présentes au Conseil d'Administration, jusqu'à cinq membres au maximum par territoire.

Participeront également le Directeur du Territoire concerné ainsi que les Responsables de Service (en fonction des thèmes abordés).

En fonction des sujets abordés, il pourra être proposé la participation ponctuelle de représentants de collectifs de locataires locaux (par résidences ou groupes d'immeubles) non représentés au Conseil d'Administrations, après approbation des membres du CCL.

Les Instances Territorialisées de Concertation se réuniront trois fois par an sur chaque Territoire, et devront précéder les rencontres du Conseil de Concertation Locative afin d'en préparer l'ordre du jour.

Article 5 - Les moyens matériels et financiers de la concertation

Locaux

Les réunions du Conseil de Concertation Locative se tiendront au siège d'Habitat & Métropole ou sur les territoires. Les instances territorialisées auront lieu sur le territoire concerné.

Une salle de réunion située au siège d'Habitat & Métropole pour environ 15 personnes pourra être mise à disposition pendant les heures d'ouverture des bureaux, sous réserve d'une demande écrite formulée 15 jours à l'avance. Il en sera de même pour les Directions Territoriales.

Dotation

Habitat & Métropole allouera des moyens financiers à hauteur de 2€ par logement et par an pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation.

La répartition des moyens entre les associations de locataires se fera en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants de locataires.

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens sera adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme et un échange collectif sera engagé lors d'une réunion du Conseil de Concertation Locative.

Les projets présentés par les associations n'ont pas d'objectifs à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Ces fonds ne permettront pas le financement des formations internes dispensées par les associations bénéficiaires.

Versement

La mise à disposition d'une partie de la dotation, soit 1€, se fera dès le 1er trimestre de chaque exercice afin de permettre aux associations d'assurer leurs missions sur le terrain, notamment le remboursement des frais de déplacements (indemnités kilométriques), la participation aux réunions des membres du Conseil de Concertation Locative, la prise en charge de la formation des membres du Conseil de Concertation Locative, le financement

de projets associatifs et l'organisation de stages ou d'études de projets portant sur des sujets définis à l'article 3 du plan.

L'autre moitié (1€) sera versée sur la base du bilan d'activité annuel évoqué ci-dessus transmis par chaque association signataire du plan de concertation locative.

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

Article 6 - Durée, mise à jour, révision du plan de concertation locative

Le plan de concertation locative est signé pour une année renouvelable par tacite reconduction.

Chaque partie pourra renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception au renouvellement de la convention moyennant le respect d'un préavis de six mois.

La date de prise d'effet de la convention sera la date de validation par le Conseil d'Administration d'HABITAT & METROPOLE.

Article 7 - Disposition particulière

Sur les secteurs d'habitat social multi-organismes d'HLM, le Conseil de Concertation Locative recherchera autant que faire se peut, les synergies et homogénéisations d'actions possibles avec les autres organismes afin de veiller à la bonne équité entre locataires.

Article 8 - Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent plan de concertation locative a été validé par le Conseil d'Administration d'Habitat & Métropole au cours de sa réunion plénière du 19 octobre 2023.

A Saint-Etienne, le 19 octobre 2023

Pour HABITAT & METROPOLE

Le Directeur Général

Marie-Laure VUITTENEZ

Pour les associations représentants les locataires :

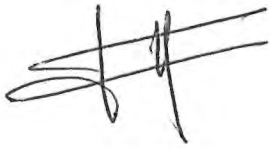
Pour la CNL

Pour la CSF

Les représentants des locataires au Conseil d'Administration et au Conseil de Concertation Locative d'HABITAT & METROPOLE :

Pour la CNL :

Bernard Rousson **Martine PICHOIR** **Bernard DEMOSTHENIS**

Pour la CSF :

Mustapha GHANEM **Monique SEGAUD**