



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2016-2020

ENTRE :

QUEVILLY HABITAT, sise 93 avenue des Provinces à Grand-Quevilly 76120, représentée par Monsieur Roland MARUT, Président et Monsieur Laurent BONNATERRE, Directeur Général,

ci-après désigné par « **Le bailleur** »

ET :

L'Association « La Voix des locataires » - Association de locataires de Quevilly Habitat

Représentée par :

Monsieur Frédéric AUMONT,

Administrateur-Représentant des locataires,
Elu lors des élections des Représentants des locataires du 5 décembre 2014
Domicilié : 4 rue J-J De Lalande 76120 Grand-Quevilly

Monsieur Pierre MABIRE,

Administrateur-Représentant des locataires,
Elu lors des élections des Représentants des locataires du 5 décembre 2014
Domicilié : 16 allée du Chêne à Leu 76120 Grand-Quevilly

ET :

L'Amicale des Locataires, CNL - Confédération Nationale du Logement

Représentée par :

Madame Ginette QUEVAL,

Représentant statutaire, Présidente de l'Amicale CNL,
Domiciliée : 10 rue Albert Thomas, 76120 Grand-Quevilly,

Monsieur Jacques LAURANS,

Représentant statutaire, Trésorier de l'Amicale CNL,
Domicilié : 7 rue Mickaël Collins 76120 Grand-Quevilly,

Madame Jeannick CAUDRON DE COQUEREAUMONT,

Représentant statutaire,
Domiciliée : 14 avenue Léon BLUM 76120 Grand-Quevilly

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

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'accèsion 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, il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles et aux ensembles immobiliers du patrimoine de la société Quevilly Habitat et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

C'est dans ce cadre que :

Les représentants des associations affiliés aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine de la société Quevilly Habitat,

Et la société Quevilly Habitat, sise 93 avenue des Provinces 76120 Grand-Quevilly, représentée par Monsieur Roland MARUT, son Président, et Monsieur Laurent BONNATERRE, son Directeur Général,

Ont décidé de se rapprocher pour élaborer le Plan de Concertation Locative applicable aux locataires et aux associations représentées dans le patrimoine locatif de la société Quevilly Habitat.

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.

Conformément à l'article 1 page 4 du Plan de Concertation locative renouvelé du 3 octobre 2013 arrivant à échéance pour le 2 octobre 2016, le bailleur et les associations se sont réunis le 27 avril 2016 pour en faire le bilan et préparer le Plan de Concertation Locative 2016-2020.

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 et autres associations locales y 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 PCL 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 PCL 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** à compter de la signature.

Article 1.4 : Suivi

Le présent PCL 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 PCL au Comité de Direction de Quevilly Habitat.

Le PCL 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 PCL sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires.

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

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),
- 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,
- 3) Les charges locatives générales,
- 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

➤ Membres de droit :

- Les Représentants du bailleur : le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, les représentants du service Juridique,
- Les Représentants des Locataires :

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les associations et s'il y a lieu, les groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation et les associations représentant 10% des locataires 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.

Suppléance :

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

➤ Personnes qualifiées :

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

Article 2.3 : Compétences du Conseil de Concertation Locative

Consultations :

Le CCL doit notamment être consulté conformément aux dispositions légales :

- articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- article 193 de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 SRU
- Décret du 28 décembre 2001

Recommandations :

Le CCL peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...). Il peut également interpeller leurs partenaires (CAF, DDSS, Ville, Communauté d'agglomération, police, etc...) sur les thèmes qu'ils traitent.

Actions partenariales :

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

Article 2.4 : Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Présidence

La Présidence est assurée par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par le Directeur Général.

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 CCL sont décidés par le bailleur.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier recommandé avec avis de réception et par mail, ou remis aux membres permanents du conseil, 15 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 5 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

Moyens matériels

- ❖ Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils (et réunions préparatoires), des locaux situés au siège.
- ❖ Le bailleur met à disposition pour la tenue des permanences des associations, une salle de réunion polyvalente avec ses équipements en matériel et mobilier située Immeuble Saint Laurent, Résidence Lévis rue Thiers à Grand-Quevilly. Gratuité (électricité-eau-chauffage).
- ❖ Le bailleur assure le secrétariat des CCL 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.

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.

Il s'agit :

- Prise en charge de la formation des membres du CCL après accord préalable de la société Quevilly Habitat,
- Financement de projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative après accord préalable de la société Quevilly Habitat,
- La société Quevilly Habitat procèdera au versement d'indemnités et remboursera les frais de déplacements aux administrateurs élus et statutaires représentant les associations de locataires de la société, selon les mêmes règles applicables à l'ensemble des administrateurs de la société au Conseil d'Administration, encadrées par une délibération en vigueur (délibération jointe).

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 7 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, Bilan et révisions du Plan de Concertation Locative

3.1 Durée :

Les partenaires conviennent que le présent Plan est conclu pour une durée de quatre ans renouvelable par tacite reconduction.

3.2 Bilan

- ❖ Il est convenu d'établir un bilan annuel sur la concertation locative et plus spécifiquement sur les actions du Conseil de Concertation Locative :
 - date et objet des séances
 - décisions ou avis pris par le Conseil de Concertation Locative
- ❖ Il est effectué, en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative

3.3 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 a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 23 Juin 2016 de la société Quevilly Habitat. Il prend effet de plein droit à compter du 3 octobre 2016.

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
à effet du 3 Octobre 2016 jusqu'au 2 Octobre 2020**

Signature des Membres du Conseil

<p>Le Président de la SA Quevilly Habitat,</p> <p>M. Roland MARUT</p>	<p>Le Directeur Général de la SA Quevilly Habitat,</p> <p>M. Laurent BONNATERRE</p>
<p>Administrateur, Représentant des locataires « <i>La Voix des Locataires</i> »</p> <p>M. Frédéric AUMONT</p>	<p>Administrateur, Représentant des locataires « <i>La voix des Locataires</i> »</p> <p>M. Pierre MABIRE</p>
<p>Représentant statuaire et Présidente de l' « <i>Amicale des locataires, CNL</i> »</p> <p>Mme Ginette QUEVAL</p>	<p>Représentant Statutaire de l' « <i>Amicale des locataires, CNL</i> »</p> <p>M. Jacques LAURANS</p>
<p>Représentant Statutaire de l' « <i>Amicale des locataires, CNL</i> »</p> <p>Mme Jeannick CAUDRON DE COQUERAUMONT</p>	