

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE AU SEIN DE LA SCIC HLM MC HABITAT

ENTRE : La SCIC HLM MC Habitat représentée par :

- Mme Armelle HAY, Directrice Générale
- M. Benoît BREYSSE, Président
- M. Guillaume SEGALA, Vice-Président
- M. Lazare MASCARIN, Vice-Président

ET : Les représentants des locataires :

- M. Daniel FRIS COURT, Président de l'amicale CGL de Pont de Forest, Président du Syndicat des amicales de locataires, Administrateur représentant le collège A (utilisateurs) au conseil d'administration de MC Habitat
- Mme Brigitte FERRANDO, Présidente de l'amicale CGL de Schlosser
- M. Hervé DUMONT, membre de l'amicale CGL de Schlosser
- Mme Laetitia KARSENTY, Présidente de l'amicale CGL du Sempin
- M. Jean-Paul HORVILLE, Président de l'amicale CGL « Eh Chappe toi », résidence Schweitzer.

PREAMBULE

L'article 193 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié la loi 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, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le présent plan de concertation locative a été négocié et rédigé conformément aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 tels que modifiés par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Article 1 - OBJET

Le présent Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles appartenant à la SCIC HLM MC Habitat. Il prévoit les moyens matériels attribués aux représentants des locataires et les moyens financiers octroyés aux associations de locataires représentées sur le patrimoine de MC Habitat et siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, en faveur de la concertation locative et en soutien des actions des associations sur les sites.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser la relation locative locale mais n'exclut en rien les rapports informels entretenus au quotidien par les équipes de MC Habitat avec les locataires ou leurs représentants, ni les réunions et consultations obligatoires liées à toute opération de réhabilitation.

Article 2 - PARTENAIRES DE NEGOCIATION DU PCL

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiées, le présent plan de concertation locative a été élaboré dans le cadre de négociations associant le bailleur aux représentants régulièrement désignés par les associations de locataires présentes dans le patrimoine de MC Habitat et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation :

Représentants des locataires :

- M. Daniel FRISCOURT, Président de l'amicale de Pont de Forest à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement), Président du Syndicat des Amicales de Locataires, Administrateur représentant le collège A (utilisateurs),
- Mme Brigitte FERRANDO, Présidente de l'amicale de Schlosser à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),
- M. Hervé DUMONT, membre de l'amicale de Schlosser à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),
- Mme Laetitia KARSENTY, Présidente de l'amicale du Sempin à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),
- M. Jean-Paul HORVILLE, Président de l'amicale « Eh Chappe toi », résidence Schweitzer, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement).

Représentants de MC Habitat :

- Mme Armelle HAY, Directrice Générale
- M. Benoît BREYSSE, Président du Conseil d'administration
- M. Guillaume SEGALA, Vice-Président
- M. Lazare MASCARIN, Vice-Président.

Il est rappelé que, suite à son intégration au groupe ESSIA, MC Habitat est devenu une SCIC HLM à conseil d'administration et capital variable au 1^{er} janvier 2021.

Les conseils d'administration des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts. Ainsi, les personnes physiques, locataires, qui souhaitent participer aux décisions d'orientation de la SCIC, peuvent souscrire une part sociale dans la coopérative dont le prix est fixé par les statuts, les associés y étant libres d'entrée et de sortie.

La représentation des locataires au conseil d'administration d'une SCIC HLM est organisée par la clause-type n° 8 des statuts qui fixe que le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale, la perte de la qualité de locataire mettant un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

L'administrateur représentant les locataires au conseil d'administration de MC Habitat est M. Daniel FRISCOURT, convié à la négociation du présent Plan de concertation locative.

Article 3 – MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives entre le bailleur et les locataires en instaurant un échange sur les thèmes liés à la vie résidentielle, les conditions d’habitat et le cadre de vie, et de développer le lien social dans le patrimoine avec l’octroi, par MC Habitat, de moyens matériels et financiers dans les conditions définies dans le Plan de concertation locative.

3.1 - Périodicité des réunions du CCL :

Le Conseil de Concertation Locative se réunira au moins 3 fois par an. Des séances supplémentaires pourront se tenir si nécessaire.

3.2 - MC Habitat et les associations (amicales ou groupements) de locataires :

1. se reconnaissent mutuellement légitimes, dans le cadre de leurs fonctions respectives, à contribuer à l’amélioration du cadre de vie des locataires et au bon fonctionnement des résidences,
2. partagent l’objectif commun de faire exprimer et écouter les attentes des locataires,
3. échangent dans un respect mutuel et un esprit de construction communs,
4. veillent à faire respecter les circuits de traitement des réclamations et à en informer les locataires.

3.3 - Objectifs de la concertation locative :

1. La communication institutionnelle : valoriser les actions de MC Habitat, des locataires et de leurs représentants (amicales, conseil de concertation locative...)
2. L’information locale : informer les locataires et leurs représentants au niveau des résidences
3. Le dialogue de proximité : favoriser le « vivre ensemble », créer ou maintenir des contacts réguliers avec et entre les locataires, améliorer leurs conditions de vie, créer du réseau
4. La consultation : recueillir l’avis des représentants des locataires,
5. La concertation : améliorer la qualité d’une décision par le débat avec les parties prenantes. La concertation suppose que le projet mis en débat demeure pour partie négociable et que les points de vue exprimés dans le débat puissent participer à la définition du projet. Le bon déroulement de la concertation et sa capacité à être utile pour le projet relèvent de la responsabilité de tous les participants au débat.
6. La décision : la décision finale relève de la responsabilité de MC Habitat qui s’engage à en informer les locataires.

Article 4 - CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

4.1 – Instauration du CCL

Conformément à l’article 44 de la loi 86-1290 du 23/12/1986, modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017, sont membres du Conseil de concertation locative :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
- Toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l’Habitat ou au Conseil National de la Consommation,

Qui doivent désigner au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le nom de trois au plus de leurs représentants choisis parmi les locataires des immeubles de MC Habitat.

Ils doivent en outre œuvrer dans le domaine du logement locatif social, être indépendants de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13/07/1991 d'orientation pour la ville.

La composition des conseils de concertation locative ne pourra excéder 21 membres représentant les locataires. En cas de dépassement, les associations seront représentées au prorata des programmes immobiliers qu'elles représentent.

Le Conseil d'Administration de MC Habitat désigne ses représentants au Conseil de Concertation Locative et valide le Plan de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative est un organe de concertation et de discussion et non de décision. Il peut prévoir la présence aux réunions, de participants ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet présent à l'ordre du jour, dans la limite de 3 personnes par conseil.

4.2 – Règles de fonctionnement du CCL

Les convocations et le projet d'ordre du jour sont adressés avant la réunion aux membres du Conseil de Concertation Locative. Les demandes complémentaires à l'ordre du jour doivent parvenir au siège de la société 2 jours avant la date de la réunion.

Les réunions se tiennent au siège de MC Habitat ou par visioconférence. Les représentants des locataires siégeant au conseil de concertation locative peuvent être amenés à participer à des réunions sur sites selon les nécessités de gestion des immeubles, en soutien à MC Habitat et afin de promouvoir leur représentativité.

Un procès-verbal de réunion est établi par MC Habitat. Les membres du Conseil de Concertation Locative doivent faire part au secrétariat de la Direction Générale, par tout moyen à leur convenance, de leurs remarques sur ce compte-rendu dans un délai de 8 jours. Sans communication de leur part et passé ce délai, le procès-verbal sera considéré comme adopté et mis en ligne sur le site internet de MC Habitat.

L'information du conseil d'administration se fera à l'aide des procès-verbaux du CCL.

4.3 - Sujets de concertation des conseils de concertation locative (CCL) :

Le conseil est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles, sur les projets d'amélioration ou de construction/réhabilitation et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des ensembles immobiliers concernés.

- Gestion des immeubles (organisation gardiennage, rapports locatifs courants avec le siège social)
- Qualité de service, nettoyage, hygiène, espaces verts
- Cadre de vie, sécurité, relations de voisinage et animation de quartier
- Politique d'entretien, maintenance technique du patrimoine
- Opérations de réhabilitation
- Projets d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou projets de construction-démolition
- Cahier des charges de gestion sociale, état du service rendu aux locataires, politique sociale et environnementale de MC Habitat (dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale)
- Evaluation, suivi et bilan des actions menées par les associations de locataires bénéficiaires des moyens financiers alloués par MC Habitat dans le cadre de la Loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/17.

4.4 – Contrôle des charges

Un dossier comportant une copie des factures de l'année et de la résidence concernées, est remis aux associations/amicales de locataires sur demande de leur part. Après un délai de consultation raisonnable des justificatifs fournis, un rendez-vous est fixé avec les services de MC Habitat afin de répondre aux questions des associations de locataires.

4.5 – Groupes de travail thématiques

Une meilleure concertation passe nécessairement par des rapports plus réguliers et plus étroits entre le bailleur et les associations. Dans ce cadre, des groupes de travail réunissant bailleur et associations pourront être instaurés pour travailler en commun sur une thématique précise.

Ces groupes de travail seront décidés d'un commun accord entre les parties. Ils se tiendront au siège du bailleur. La date et l'ordre du jour seront décidés conjointement entre le bailleur et les amicales de locataires participant à la concertation locative.

Les groupes de travail thématiques rendront compte de l'avancée des échanges et de leurs conclusions en Conseil de Concertation Locative.

Article 5 – Moyens matériels et financiers

5.1 – L'accompagnement matériel :

Conformément à l'article 44 bis, alinéa 2, de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le plan de concertation locative prévoit les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Ainsi, le bailleur examinera les moyens à allouer au bon fonctionnement du conseil de concertation locative, qu'il s'agisse de formation des membres par un organisme agréé, de la mise à disposition de locaux chaque fois que cela est possible, ou d'aide, après validation par MC Habitat, pour des actions dédiées à l'amélioration des relations de voisinage.

Les associations de locataires présentes sur les sites de MC Habitat pourront avoir accès, sur demande auprès de la Direction de la gestion de proximité, aux panneaux d'affichage afin d'informer les résidents de leurs projets.

5.2– L'accompagnement financier :

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/2017, MC Habitat budgètera, chaque année à compter de l'exercice 2021, 2€ par logement d'habitation de son patrimoine à la date du 31 décembre de l'année précédente, pour soutenir les activités des associations de locataires (amicales ou groupements) **présentes sur son patrimoine et affiliées à une organisation nationale** siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Cette subvention sera versée en deux fois en début de semestre, **sur présentation d'une demande valorisée des associations de locataires (amicales ou groupements)** présentes sur le parc de MC Habitat, accompagnée du descriptif de leurs projets. Un formulaire dénommé « Fiche-projet » est joint à cet effet au présent plan de concertation locative. **Les associations de locataires s'engagent à réaliser les projets présentés, sauf en cas d'impossibilité motivée.**

Les associations de locataires non affiliées à une organisation nationale pourront participer aux travaux du conseil de concertation locative, mais ne pourront pas être bénéficiaires des moyens financiers octroyés par le bailleur.

Si plusieurs organisations nationales sont représentées sur le parc, le montant budgété sera réparti à parts égales entre les organisations. L'intégralité des parts sera versée dès lors que le montant des fiches-projets présentées par les associations (amicales ou groupements) qui leur sont affiliées, dépassera 80%.

Conformément à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organisations nationales bénéficiaires des moyens financiers devront fournir au bailleur, **avant le 31 janvier, un bilan annuel sur l'utilisation des subventions perçues l'année N-1.**

5.2.1– Usage des fonds et modalités de suivi

La loi indiquant expressément que le PCL doit prévoir des moyens matériels et financiers « *pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative* » et permettre « *aux représentants des locataires d'exercer leurs fonctions dans ce cadre* », les frais liés au fonctionnement des associations en rapport avec le bailleur (frais de transport, administratifs, de reprographie, téléphoniques, internet, etc.) sont éligibles à la dotation financière prévue au présent plan de concertation locative ainsi que les actions en faveur de la préservation du lien social dans les résidences (liste non exhaustive ci-après pour exemple) :

- **Actions de convivialité** (fête des voisins, chasse aux œufs, fête de la Chandeleur ou de fin d'année, après-midi récréatifs, création de jardins partagés, ateliers découverte ou fête sportive, animations en pied d'immeubles, etc.)
- **Activités pédagogiques sur la vie en collectivité** (nuisances sonores, incivilités, tolérance, etc.), sur le respect des équipements des logements, et le respect de la propreté et des équipements des parties communes et des espaces verts, etc.)
- **Animations pédagogiques sur le développement durable** (tri sélectif, recyclage, économies d'énergie, etc.)
- **Initiatives culturelles** (spectacles, sorties à prix préférentiels pour les locataires de MC Habitat, etc.)
- **Actions de prévention de la santé** (consultations médicales à tarifs négociés, journées ou ateliers d'information, etc.)
- **Actions de solidarité et de lutte contre l'exclusion** (soutien des locataires en difficulté, alerte et relais avec MC Habitat, aide aux devoirs et aux personnes âgées, médiation en cas de conflits de voisinage, etc.)
- **Relais de la concertation** avec les locataires dans le cadre des projets et programmations de travaux de réhabilitation ayant une incidence sur les loyers ou les charges, ou d'opérations comportant un projet de construction/démolition (remontée des besoins, sondages auprès des résidents, retours d'information sur les sites, etc.)
- **Collaboration à la qualité du service rendu** (propositions d'actions complémentaires ou correctives qui pourraient être développées dans les résidences avec l'implication des associations de locataires : référents d'immeubles, création d'amicales dans les résidences dépourvues, sensibilisation des locataires à l'importance du retour des enquêtes de satisfaction, participation à des évaluations de la qualité de service des prestataires intervenant sur site, entretien des jardins partagés sur le long terme, etc.)

- **Action d'amélioration du cadre de vie** (opérations de nettoyage, décoration de halls, embellissement des espaces extérieurs : plantations de fleurs, etc.)

Le suivi des actions financées par le bailleur sera effectué en conseil de concertation locative.

Une mise en valeur des actions organisées par les amicales de locataires sera faite dans le journal d'information de MC Habitat. A cet effet, les amicales devront transmettre leurs témoignages (texte et photos) à la Direction Générale et à la Direction de la gestion de proximité du bailleur.

5.2.2 – Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Conformément à l'article 44 bis, alinéa 2, de la loi du 23 décembre 1986, les organisations nationales bénéficiaires de la subvention fourniront au bailleur, **chaque année avant le 31 janvier de l'année N+1**, un décompte détaillé par poste de dépenses engagées (bilan annuel) et devront, sur demande du bailleur, présenter tous les justificatifs nécessaires.

D'autre part, la **présence aux conseils de concertation locative** des représentants des locataires (amicales ou groupements) qui leur sont affiliés, **est fortement souhaitée**.

Article 6 – DUREE, MISE A JOUR, REVISION ET BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation locative **prendra effet dès son approbation par le Conseil d'administration** de MC Habitat SCIC HLM et sera signé par les parties contractantes comme le prévoit la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/2017.

Il est adopté pour une durée de **trois ans renouvelable**. A son échéance, il fera l'objet d'un **bilan présenté au conseil d'administration**.

Les partenaires mentionnés à l'article 2 se réuniront une fois par an à compter de la date anniversaire du PCL pour procéder à un **bilan d'étape**, et pourront demander sa révision ou sa mise à jour dans des conditions identiques à celles de son élaboration.

Article 7 – DIFFUSION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le bailleur remettra un exemplaire du Plan de Concertation Locative à l'ensemble des directeurs de service ainsi qu'aux gardiens qui le mettront à disposition des locataires dans les bureaux d'accueil.

MC Habitat diffusera également le PCL aux représentants des amicales de locataires participant à la concertation locative, et le mettra en ligne sur son site internet.

Article 8 – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent PCL sera présenté au conseil d'administration du 15 décembre 2021.

Il a reçu l'assentiment des partenaires cités à l'article 2 en date du...22/09/2021

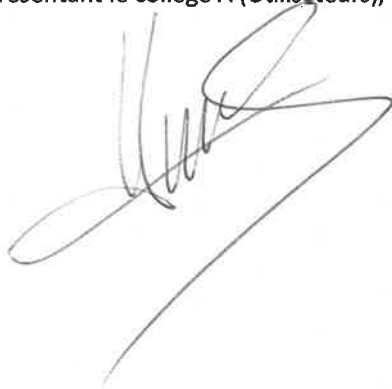
Pour la SCIC HLM MC Habitat :

Armelle HAY, Directrice Générale



Pour les associations de locataires :

M. Daniel FRISCOURT, Président de l'amicale CGL de Pont de Forest, Président du Syndicat des Amicales de locataires, Administrateur représentant le collège A (Utilisateurs),



Mme Brigitte FERRANDO, Présidente de l'amicale CGL de Schlosser,



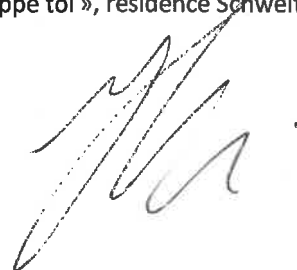
M. Hervé DUMONT, membre de l'amicale CGL de Schlosser,



Mme Laetitia KARSENTY, Présidente de l'amicale CGL du Sempin,



M. Jean-Paul HORVILLE, Président de l'amicale CGL « Eh Chappe toi », résidence Schweitzer,



FICHE PROJET
PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

DEMANDE DE SUBVENTION

NOM DE L'ASSOCIATION OU GROUPEMENT DE LOCATAIRES :

AFFILIEE A (NOM DE L'ORGANISATION NATIONALE BENEFICIAIRE DES FONDS) :

PILOTE DU PROJET :

DENOMINATION DU PROJET :

RESIDENCE(S) CONCERNEE(S) :
.....

PRÉSENTATION DU PROJET / CONTEXTE:

OBJECTIFS :

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

DEMANDE DE SUBVENTION (suite)

DATE et LIEU DE L'ACTION :

DÉROULÉ DE L'ACTION, ÉTAPES :

ACTEURS, PARTENAIRES MOBILISÉS :

MODALITÉS D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES (réunions, boîtage, blog, porte à porte...) :

FICHE PROJET
PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

BUDGET PREVISIONNEL :

LISTE DES ACHATS OU DEPENSES NECESSAIRES	MONTANT
TOTAL	