



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE PRESQU'ÎLE HABITAT



Préambule

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain qui a prévu de réaffirmer la concertation entre locataires et bailleurs et de la valoriser par l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative développé par les bailleurs concernés et les instances représentatives de locataires.

Vu les articles 44 et suivants 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 ou ensembles immobiliers du patrimoine de Presqu'île Habitat et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Vu les articles 93 à 96 de la loi LEC n° 2017-86 du 27 janvier 2017, modifiant la loi du 23 décembre 1986, le Plan de Concertation Locative précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité. organise les conseils de concertation locative dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le 1 décembre 2022. Il a été négocié et rédigé conformément aux dispositions des **articles 41, 42, 44 de la loi du 23 décembre 1986**.

Sont concernés par l'élaboration de ce Plan de Concertation Locative :

- ↳ Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur 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.
- ↳ Les administrateurs élus représentants les locataires
- ↳ Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de représentants de locataires.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, a entendu favoriser l'expression des locataires et de leurs représentants dans le domaine de l'habitat et du « mieux vivre ensemble ».

Cette expression des locataires doit être favorisée par la mise place de lieux et de moyens particuliers définis par le présent Plan. Le plan de concertation locative doit permettre d'engager une dynamique de travail partagée avec les acteurs de terrain.

Le plan s'applique à l'ensemble du patrimoine de logements locatifs appartenant à Presqu'île Habitat, pour les ménages titulaire d'un bail d'habitation.



Article 1 : Objet (article 44 Bis)

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables à l'ensemble du patrimoine de Presqu'île Habitat, Office Public de l'Habitat.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure le Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants de Presqu'île Habitat échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine de Presqu'île Habitat et s'accordent sur des bonnes pratiques.

Le Conseil de Concertation Locative tel que prévu par le plan n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat, dans lequel sont présents des représentants de locataires, reste seul compétent pour prendre des décisions.

Le processus de concertation défini par le Plan de Concertation Locative ne se substitue pas aux relations locatives locales ni aux dispositifs existants.

L'existence et la synthèse du contenu du plan de concertation locative doivent être portées à la connaissance de l'ensemble des locataires (journal des locataires (le Mag'), site internet de l'organisme ou l'intranet locataire, affichage...) de même que les éléments du bilan annuel.

Article 2 : Conditions, durée de validité, révision, évolution et suivi du PCL

Le présent plan sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat. Il prend effet à compter de sa date de signature et pour une durée de quatre ans renouvelable.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit entre les partenaires visés au premier alinéa de l'article 44 Bis.

Ainsi, Il est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative. L'évaluation porte sur le fonctionnement du Conseil de Concertation Locative (nombre de réunions, objets, décisions...). Elle sera formalisée lors du 1^{er} trimestre de l'année suivante.

A l'issue des 4 ans, un bilan du Plan de Concertation Locative (PCL) est établi par le Conseil de Concertation Locative qui est en mesure de faire des propositions pour son actualisation ou sa refonte complète.

Toutefois, le Plan de Concertation Locative peut être révisé à la demande des membres signataires ou à la demande de nouveaux représentants de locataires désignés à l'article 44bis de la loi n° 86-1290 modifiée précitée. Ces derniers doivent s'identifier par lettre recommandée à Presqu'île Habitat.

Il est important que la révision du PCL s'organise sur la base d'un bilan de la période écoulée. Ce bilan est à réaliser par les deux parties et peut porter sur les avancées concrètes et opérationnelles engendrées par la mobilisation du CCL, les thèmes abordés, l'état d'esprit et la nature du partenariat.

De même, Il est opportun d'engager un travail de révision du PCL à l'arrivée de nouveaux représentants au Conseil d'Administration. La pratique de révision par avenant peut permettre des adaptations mineures du plan au cours de sa période de validité.

Article 3 : Thèmes de la concertation (article 44 ter)

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.



Ainsi, la concertation porte sur différents thèmes, ci-après détaillés :

☑ Aspects de la gestion des ensembles immobiliers :

- Elaboration et suivi de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) et du Plan de Stratégie Patrimoniale (PSP),
- Information sur la mise en vente de logements aux locataires et accompagnement des locataires de la copropriété,
- Les charges locatives en général : modalités de contrôle de charges, les provisions de charges,
- Gros entretien et grosses réparations,
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté.

☑ Projets d'amélioration ou de construction-démolition

- Projets d'amélioration, de réhabilitation et ou projets de démolition-reconstruction,
- Travaux d'économie d'énergie,
- Impacts éventuels des travaux sur les loyers et les charges,
- Eventualité du relogement des locataires dans le cas d'une démolition de bâtiments.

A ce titre, une présentation de la programmation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux est prévue dans le cadre du CCL

☑ Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants :

- Accueil et services aux locataires,
- Mise à disposition d'informations sur le site internet, amélioration de la communication locataires,
- Voisinage et sécurité, Qualité de service, concertation,
- Environnement et abords des immeubles.

Article 4 : Conseil de Concertation Locative

☑ Composition (article 44ter)

Le cadrage institutionnel de la concertation locative repose sur la participation des organisations qui siègent à la Commission Nationale de Concertation, et au Conseil National de l'Habitat de la Consommation. 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.

Conformément à l'article 44ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, peuvent être membres du CCL parmi les représentants des locataires :

- ↳ Tout groupement de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
- ↳ Toute association qui représente au moins 10% des locataires,
- ↳ Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Il est précisé qu'il n'est pas indispensable que le nombre de représentants du bailleur et celui des locataires soient identiques.

Ces associations ou groupement de locataires désignent au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le nom de trois au plus de ses représentants (liste de trois titulaires et trois suppléants). Ces associations doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent 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 par l'article L.441 du CCH.



Au vu de l'article 44, un courrier a été adressé le 17/11/2022 aux organisations nationales œuvrant dans le domaine du logement et siégeant à la commission nationale de concertation pour obtenir la désignation de trois au plus de leurs représentants.

Compte tenu de ce qui précède et au vu des courriers communiqués par les associations de représentants de locataires, le Conseil de Concertation Locative est composé comme suit :

► Représentants du bailleur :

Le Président du Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat ou son vice-président,

La Directrice Générale de Presqu'Île Habitat ou son suppléant,

Tout Directeur ou suppléant qualifié sur les problématiques évoquées par le Conseil de Concertation Locative et désigné par la Directrice Générale.

Un ou une secrétaire de séance.

► Représentants des locataires :

Les 3 personnes locataires ou suppléants de Presqu'Île Habitat désignées par chaque association de locataires conformément à l'article 44 de la loi n°86-1290 modifiée. Pour ce qui concerne Presqu'Île Habitat, il s'agit de la CNL et la CLCV.

► Il est laissé la possibilité aux parties d'être assistée de toute personne dont la compétence est jugée utile aux débats. Cette participation devra être annoncée au plus tard huit jours calendaires avant la réunion.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre du CCL un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

Rôle

Développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine de Presqu'Île Habitat.

Le CCL est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques, de loyers et d'attribution des logements.

Il n'est pas consulté sur les dossiers individuels des locataires.

Le CCL est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration. Ce bilan est rédigé par les services de Presqu'Île Habitat sur la base des réunions tenues, des actions menées et du bilan comptable fait annuellement par les associations et soumis à l'approbation de ses membres avant présentation au Conseil d'Administration.

Fonctionnement

Selon l'article 44 ter de la loi n°86-1290 modifiée, le CCL doit se réunir au moins une fois dans l'année. Le CCL au sein de Presqu'Île Habitat se réunira au minimum trois fois dans l'année. Les dates des séances sont déterminées sur proposition de Presqu'Île Habitat.

La date et l'ordre du jour sont transmis par mail aux participants 15 jours calendaires avant chaque séance. Les documents de travail seront transmis dans la mesure du possible en même temps que l'ordre du jour.

Il appartient à chaque membre du CCL de transmettre ses coordonnées au service de l'Administration Générale de Presqu'Île Habitat et de les mettre à jour le cas échéant.

Chaque séance donne lieu à un compte rendu rédigé par Presqu'Île Habitat.



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 propositions au sein de cette instance. A cet égard, il doit respecter les propositions prises par le Conseil de Concertation Locative en application des règles de majorité.

Lorsque les 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 dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi qu'il s'interdit de participer à toute proposition pouvant le concerner personnellement.

Toute information nominative personnelle communiquée en réunion ne peut-être utilisée en dehors de celle-ci. Tout fichier nominatif reste propriété de Presqu'Île Habitat et ne peut être divulgué.

Les membres du CCL seront informés lorsqu'une information est jugée confidentielle.

Article 5 : les moyens matériels, moyens financiers, projets et financement

Moyens matériels du CCL

Presqu'Île Habitat favorise la concertation locative par la mise à disposition d'une salle de réunion du siège social pour les réunions du Conseil de Concertation Locative, en facilitant également l'accès aux immeubles du bailleur aux associations en leur fournissant à la demande les badges ou clés et en assurant le secrétariat des Conseils, Commissions et groupes de travail et la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des Conseils.

Moyens financiers,

L'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n02017-86 du 27 janvier 2017, loi Egalité et Citoyenneté prévoit :

« Le plan de concertation locative [...] prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »

Dans le cadre de la concertation du présent plan, il a été convenu que la participation financière est à hauteur de 2€ / logement. Ne sont concernés par cette dotation que les logements conventionnés. Les logements « foyer associatif » (187 unités), les logements de la gendarmerie (128 unités) et les logements transformés (27 unités) ne sont pas visés par la loi.

Le nombre de logements familiaux arrêté au 31 décembre de l'année précédente servira de calcul à la participation financière.

Les moyens financiers seront mis à disposition de l'association afin d'assurer sa mission sur le terrain, de la façon suivante :

- Au 1^{er} trimestre de chaque année, 25 % du budget global sera versé à titre d'avance à chaque association au prorata des voix obtenues aux élections,
- Au cours de l'année, les 75 % restant seront versés sur remise d'un descriptif détaillé des projets qui sera établi par l'Association en précisant l'objectif recherché. Ce dossier sera accompagné de documents justifiant le montant demandé (devis, proposition commerciale...).



Nature des projets

Les projets présentés par les associations de locataires membres du C.C.L, visent à renforcer le lien social dans le patrimoine du bailleur par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place et l'organisation :

- D'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier ;
- D'actions d'accompagnement social collectif ;
- D'actions d'accès à l'éducation, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des quartiers.

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

Montage et financement des projets

Tous les projets de l'association de locataires signataire du présent P.C.L. seront à envoyer au siège social de Presqu'île Habitat - CS 30122 - 1 rue de Nancy - 50101 Cherbourg en Cotentin cedex.

Pour chaque projet, l'association dans sa demande, devra indiquer le thème de l'action en lien avec le Plan de Concertation Locative, et le bilan financier des dépenses à engager, sous forme de fiche projet « P.C.L - Demande de subvention » selon le modèle annexé.

L'association devra également fournir les pièces justificatives (devis, factures...) en même temps que la demande de subvention. En l'absence des justificatifs requis et dans l'hypothèse où le projet n'entrerait pas dans l'objet social défini par le bailleur, celui-ci se réserve le droit de ne pas donner suite au projet. Les versements sont effectués par le bailleur dans un délai de 15 jours.

Il n'y aura pas de report de budget d'une année sur l'autre.

L'association s'engage à adresser un rapport d'activité des actions menées à Presqu'île Habitat avant la fin du premier trimestre de l'année suivante, ce qui donnera lieu à un échange collectif afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les futurs projets.

Le présent plan a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties et est présenté au Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat pour validation.

Pour rappel, Le plan prend effet à compter de sa date de signature et pour une durée de quatre ans renouvelable.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en cinq exemplaires, le

Monsieur Gilbert LEPOITTEVIN
Président de Presqu'île Habitat

Monsieur Bruno DELMAZURE
Administrateur représentant les locataires - CNL50

Madame Sylvette TIMMERMAN
Administrateur représentant les locataires - CNL50

Madame Réjane LEDOUJET
Administrateur représentant les locataires - CNL50

Monsieur Éric PERCEAU
Représentant CLCV - UD50

