



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

ENTRE :

MEDUANE HABITAT, Société Anonyme, ayant son siège 15 quai Gambetta, 53007 LAVAL, représentée par Monsieur Dominique DURET, Directeur Général,

Ci-après désignée par « Le bailleur »

ET :

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) représentée par M. Michel HANNY

ET :

La Confédération Nationale du Logement (CNL) représentée par M. Daniel LEONE

Ci-après désignées par « Les associations »

ARTICLE 1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

1.1. Objet

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'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées 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 représentant les locataires, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de son patrimoine.

1.2. Champ d'application

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 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.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec la direction générale ou les différents services du siège du bailleur.

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 date de signature.

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, ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A tout moment pendant la période de validité du présent plan, le bailleur ou les associations signataires peuvent en demander la révision et dans ce cas, c'est d'un commun accord qu'elle est décidée.

1.5. Publicité

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux directeurs des différents services du siège.

Le PCL est également diffusé à tous les gardiens, 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 des Conseils de Concertation Locative.

Les associations diffusent un exemplaire du PCL aux associations et amicales qui leur sont affiliées et qui sont présentes sur le patrimoine du bailleur.

ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

2.1. Objet

Il est confirmé l'existence d'un Conseil de Concertation Locative (CCL) couvrant la totalité du patrimoine du bailleur.

2.2. Nombre

Le CCL se réunit au moins deux fois par an.

Des séances exceptionnelles du CCL peuvent se tenir si le sujet le nécessite, à la demande du bailleur ou d'une association.

2.3. Champ d'intervention

Les conseils de concertation locative ont 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.

Chaque conseil est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

- les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles ;
- les grands axes des plans de travaux (construction, amélioration et réhabilitation, grosses réparations et gros entretien, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures) ;

- les charges récupérables et les contrats y afférent ;
- les plaquettes, documents et autres supports diffusés aux locataires ;
- les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux de démolition et de reconstruction ;
- la vente de patrimoine ;
- ...

En outre, le CCL a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus mentionnés.

Les associations font connaître au bailleur les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif. Elles sont invitées à donner leur avis sur tout sujet concernant la vie des programmes et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

2.4. Composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé conformément aux dispositions de la loi. Sont membres de droit des Conseils de Concertation Locative :

- d'une part : les représentants du bailleur désignés par lui ;
- d'autre part :
 - les représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
 - les représentants des associations représentant 10% des locataires du patrimoine, présentes sur le patrimoine,
 - les administrateurs élus, représentant des locataires du bailleur.

La représentation des associations est fonction des résultats obtenus lors de l'élection du 07.12.2010, dans la limite de 3 représentants par association.

Les membres de droit sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. Les administrateurs élus siègent au CCL.

En l'absence de désignation de représentant, ou si le représentant désigné n'est pas locataire du bailleur, un constat de carence est dressé.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine du bailleur.

Le mandat de représentant des locataires au sein des Conseils de Concertation Locative vaut pour la durée du présent PCL. La qualité de représentant des locataires au sein des Conseils de Concertation Locative cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Seront également membres à titre permanent des Conseils de Concertation Locative :

- les administrateurs élus représentants des locataires de toute société qui viendrait à être fusionnée avec le bailleur pendant la durée du présent PCL.

Sont membres invités des Conseils de Concertation Locative :

- des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation ;
- des représentants locaux de locataires (amicales de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème à l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé en conseil ;
- des locataires choisis par les associations ;
- des représentants nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataires.

Le nombre de membres invités en plus des 3 membres désignés par l'association est limité à 2 par association et par séance. Les associations informent le bailleur du nom des membres invités avant la date de la séance, en justifiant de leur présence.

2.5. Organisation

Les séances se tiennent au siège du bailleur pour le CCL, à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés.

La date puis l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier 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.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations.

2.6. Publication des travaux

Les comptes-rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes-rendus définitifs sont diffusés aux membres permanents des Conseils de Concertation Locative. Un avis affiché dans les halls des immeubles informe les locataires que les comptes-rendus sont à disposition pour consultation dans l'espace d'accueil des gardiens.

Les comptes-rendus des séances du CCL sont mis en ligne sur le site internet du bailleur.

Les accords collectifs résultant du travail de concertation entre les associations et le bailleur dans le cadre du CCL sont également mis en ligne sur le site internet du bailleur.

2.7. Relations avec les associations et (ou) amicales de locataires

L'amélioration de la concertation, objet de ce plan, passe aussi par des rapports plus réguliers et plus étroits avec les associations et (ou) amicales de locataires. Dans cet objectif, le bailleur s'engage à leur égard à :

- organiser une rencontre annuelle,
- répondre systématiquement aux courriers et télécopies,
- associer les associations et (ou) amicales de locataires aux décisions qui concernent leur groupe,
- tenir informé des interventions lors de panne sur une installation générale,
- avertir des difficultés techniques et envisager des solutions de rechange,
- recevoir les membres du bureau lorsqu'ils en font la demande.

ARTICLE 3 – GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES

3.1. Objet

L'amélioration de la concertation passe aussi par des rapports plus réguliers, plus étroits et plus approfondis entre le bailleur et les associations.

C'est pourquoi, à la demande du bailleur et/ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations.

Les groupes de travail thématiques ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en conseil de concertation locative sur une thématique précise.

3.2. Nombre et fréquence

Le nombre de groupes de travail thématiques tout comme la fréquence de leurs réunions ne sont pas prédéterminés. Ils sont arrêtés d'un commun accord entre les parties contractantes.

3.3. Composition

Les groupes de travail thématiques sont composés des représentants du bailleur et des représentants des associations membres du CCL.

Autant que faire se peut, les groupes de travail thématiques associent de façon transversale, les représentants des associations ou amicales de locataires.

Le nombre de représentants est adapté pour permettre un travail efficace du groupe de travail.

3.4. Organisation

Les groupes de travail se tiennent au siège du bailleur aux heures d'ouverture des bureaux.

La date et de l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. Les invitations et l'ordre du jour sont envoyés ou remis aux membres du conseil au plus tard 15 jours avant la réunion. A réception de l'invitation, les associations déterminent leurs représentants dans le groupe de travail thématique.

A l'issue des réunions du groupe de travail thématique, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations.

3.5. Publication

Les groupes de travail thématiques rendent compte de l'avancée de leurs travaux et de leurs conclusions au CCL.

ARTICLE 4 – SEMINAIRE DES ASSOCIATIONS

4.1. Objet

Il est organisé un Séminaire des Associations, tous les deux ans.

Le Séminaire des Associations a pour objectif de favoriser les échanges entre la direction générale de MEDUANE HABITAT et les associations et amicales de locataires présentes sur le patrimoine.

4.2. Organisation

Le bailleur et les associations travaillent ensemble à l'organisation du Séminaire des Associations, dans le cadre d'un groupe de travail.

ARTICLE 5 – MOYENS MIS A DISPOSITION

5.1. Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils, des locaux du siège.

Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

5.2. Moyens financiers

Chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur met à disposition des associations membres du CCL, un budget calculé sur la base de 1.50€ par logement. Ces sommes seront versées aux associations sur justificatif.

ARTICLE 6 – PROJETS ASSOCIATIFS

6.1. Nature des projets

Les projets présentés par les associations de locataires membres du CCL 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'insertion économique visant à réduire les inégalités dans l'emploi (actifs précaires, jeunes et chômeurs de longue durée) ;
- d'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences.

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

6.2. Montage et financement des projets

Tous les projets des associations de locataires signataires du présent PCL sont envoyés au secrétariat de la Commission d'Appel à Projet (CAP). Ce dernier se charge de les diffuser aux membres de la Commission d'Appel à Projet (voir ci-dessous), dont le représentant du bailleur. Le bailleur se charge de présenter le projet au responsable habitat en charge du programme.

Dans les 10 jours de sa réception, tout membre de la CAP peut contester le bien fondé du ou des projets. Dans ce cas, il le fait par écrit auprès du secrétariat de la CAP et le cas échéant, du bailleur. Une convocation pour réunir la CAP est adressée par le secrétariat de la CAP. La décision est prise à la majorité des voix des membres présents.

En l'absence de contestation reçue dans les conditions précitées, chaque projet présenté est considéré validé dans les 15 jours de sa diffusion. Dans ce cas, les projets sont financés dans le cadre du budget annuel du présent PCL alloué pour le financement des projets associatifs.

Pour tout projet d'un montant supérieur à 3 000 €, l'association, dans sa demande, fournit les pièces justificatives (devis, facture pro forma) en même temps que le descriptif du projet. En l'absence des justificatifs requis, le secrétariat de la CAP informe l'association porteuse du projet.

Les versements sont effectués par le bailleur dans un délai de 15 jours au représentant désigné par chaque association.

6.3. Organisation de la Commission d'Appel à Projets (CAP)

La CAP traite les litiges relatifs aux dossiers présentés par les associations de locataires membres du CCL au titre des projets associatifs ci-dessus définis.

La CAP est chargée d'étudier le bien fondé du ou des projets présentés en cas de contestation, puis de valider ou refuser le financement du ou des projets.

La CAP se réunit lorsqu'un de ses membres conteste par écrit dans les 10 jours de sa réception, le bien fondé du ou des projets présentés.

Sont membres de la CAP :

- D'une part, un représentant du bailleur désigné par lui ;
- D'autre part, un représentant de chaque association signataire du présent PCL.

Dans les 3 mois qui suivent la signature du présent PCL, les associations informent le bailleur du nom du représentant. Dans le cas contraire, un constat de carence est dressé.

Au plus tard, dans les 3 mois, il est instauré un secrétariat qui se charge d'effectuer les photocopies et l'envoi des projets et autres courriers reçus aux associations et au bailleur. Les frais engagés par le secrétariat lui sont remboursés sur justificatifs par le bailleur.

Le secrétariat est assuré par une association membre du CRCL, choisi d'un commun accord entre le bailleur et les associations.

Le mandat de représentant au sein de la CAP vaut pour la durée du présent PCL. La qualité de représentant cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

6.4. Suivi du budget associatif

Un point sur la consommation et l'utilisation du budget associatif est présenté systématiquement à chaque séance de CDCL et au moins une fois par an lors d'une séance de CRCL.

Toute précision non indiquée dans le présent document est à rechercher dans l'esprit de la loi du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, et dans la lecture commune qui en a été faite par les représentants des organisations siégeant à la Commission nationale de concertation nationale et L'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des Offices d'HLM et la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat.

Fait à LAVAL, le 19 novembre 2013
en trois exemplaires

Pour MEDUANE HABITAT
Le Directeur Général



Dominique DURET

Pour l'A.F.O.C.

Michel HANNY



Pour la C.N.L.

Daniel LEONE

