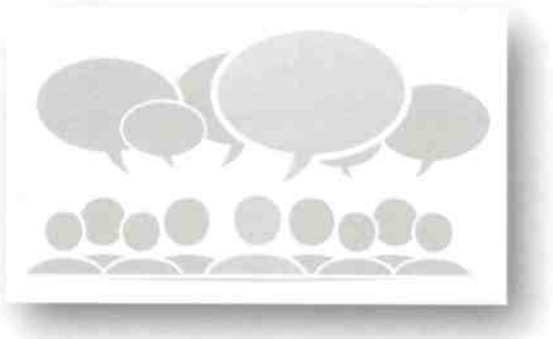
TERRITOIRE Habitat

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2021 - 2023

TERRITOIRE HABITAT



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

ENTRE :

- **TERRITOIRE HABITAT**
  44 bis rue Parant - 90000 Belfort,
  représenté par Je**an-Sébastien PAULUS, Directeur Général**

ET :

Ci-après désignées par **« Les associations de locataires »** présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ayant obtenu au moins 10 % des suffrages et membres du Conseil d'Administration :

- **Mme Louisette BONNET,**
  représentant l'Association Familiale Laïque Solidaire (AFLS)

- **Monsieur Michel FRANCAIS,**
  représentant la Confédération Syndicale des Familles (CSF)

- **Madame Fabienne FABBRO,**
  représentant la Confédération Syndicale des Familles (CSF)

- **Monsieur Antoine MANTEGARI,**
  représentant la Confédération Nationale du Logement (CNL)

Le bailleur et les associations ont convenu ce qui suit :

PREAMBULE

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 couvrant l'ensemble de son patrimoine.

A Territoire habitat, les signataires au nom des associations de locataires représentent les trois catégories prévues par la loi SRU.

Le précédent Plan de Concertation Locative a été élaboré pour la période 2017-2020.

Il est proposé de renouveler le PCL pour la période 2021-2023 en tenant compte de modifications.

ARTICLE 1

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

OBJET

Le Plan de Concertation Locative (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 le Conseil de Concertation Locative (CCL), dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE

Le présent PCL prend effet dès son approbation par le Conseil d'Administration du bailleur, soit le 26 octobre 2020, et signature par les parties contractantes.

Il est conclu pour une durée de 3 ans à compter de la date de signature.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le PCL pourra prendre fin avant l'expiration de la durée susvisée pour tenir compte de la nouvelle désignation des représentants de locataires au Conseil d'Administration.

BILAN ET REVISION DU PCL

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel établi par le bailleur et présenté en CCL, qui précise les dates et objets des séances du CCL qui se sont tenues.

A cette occasion, des modifications au présent document pourront être apportées. Celles-ci pourront être d'ordre légal ou réglementaire ou concerner des améliorations de fonctionnement. Dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les éléments essentiels du PCL, elles seront consignées dans le procès-verbal, contresignées par l'ensemble des partenaires et annexées au présent PCL. Dans tous les cas, les modifications

seront décidées d'un commun accord entre le bailleur et les associations de locataires.

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

COMMUNICATION

Le bailleur, outre la remise aux signataires, diffuse un exemplaire du PCL aux directeurs et aux responsables d'unités territoriales.

Le PCL est disponible en consultation à l'espace d'accueil du siège de Territoire habitat pour les locataires qui souhaitent le consulter.

Le bailleur met en ligne le PCL sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires.

ARTICLE 2

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

CHAMP D'INTERVENTION

Le CCL est créé pour l'ensemble du patrimoine de Territoire habitat.

COMPOSITION

Le CCL est composé de **7 membres** dont **trois représentent l'Office** et **quatre représentent les associations de locataires**.

- Les **membres représentant l'Office** sont :
  - le Directeur Général (ou son représentant),
  - Le Président du Conseil d'administration (ou son représentant)
  - Le Président de la Commission d'Attribution Logements (ou son représentant)

  Si l'ordre du jour le justifie, d'autres collaborateurs de Territoire habitat pourront être amenés à participer aux séances du CCL.

- Les **membres représentant les associations de locataires** sont désignés par les associations ou par les locataires à l'occasion des élections des représentants de locataires.

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

FREQUENCE DES SEANCES

Le CCL se réunit au moins une fois par semestre au siège de Territoire habitat.

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

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/ou par mail, ou remis aux membres du conseil 15 jours avant la réunion.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations. Celui-ci est diffusé aux membres du CCL. Les comptes rendus des séances du CCL sont également mis en ligne sur le site internet du bailleur en préservant la confidentialité de situations individuelles (type fidélisation).

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

CHAMPS DE COMPETENCES

Le CCL a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des locataires, les conditions d'habitat et le cadre de vie à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Le CCL est notamment saisi sur les sujets suivants :

Qualité de service :	Information sur les résultats enquête satisfaction, actions relatives au traitement des réclamations, suivi des indicateurs qualité...
Gestion de proximité :	Information sur les actions se rapportant à la tranquillité résidentielle et au bien vivre dans les quartiers, bilans d'opérations...
Gestion locative :	Information sur le niveau des charges, la grille de vétusté...
Gestion technique :	Information sur la maintenance du patrimoine, les programmes de gros travaux et réhabilitations, concertation préalables aux opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, projets de démolition...
Commission de conciliation :	Dans le cadre de situations de locataires partis, le client qui conteste la facturation faite à la sortie de son appartement, en cas de désaccord avec le département commercial, peut saisir la commission de conciliation selon les termes définis dans la délibération n° 2020.20 du Conseil d'Administration du 25 mai 2020 (jointe en annexe). En cas de désaccord sur la proposition faite par la commission de conciliation, il reste au client la possibilité de saisir un médiateur sur le site internet www.medicys.fr ou en s'adressant à MEDICYS, 73 boulevard de Clichy -75009 PARIS Tél. 0149701593

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

Le CCL tiendra une réunion annuelle avec, à son ordre du jour, les projets et la réalisation des travaux de réhabilitation, ainsi que le budget primitif de l'année à venir.

Le budget primitif fera également l'objet d'une présentation à l'ensemble des amicales, en dehors du CCL. Il est précisé que les amicales et groupes constitués de locataires auront pour interlocuteur les chefs d'agence pour tout sujet concernant un ensemble de locataires.

*

* *

Par ailleurs, la **Commission des Relations avec les Locataires** (CRL - commission interne à Territoire habitat), est maintenue dans sa composition définie lors du Conseil d'administration du 14 janvier 2019 (délibération 2019.05).

La CRL sera chargée d'examiner et valider les demandes au titre du programme de fidélisation (demandes individuelles et programme patrimonial).

TERRITOIRE Habitat

ARTICLE 3

MOYENS MIS A DISPOSITION

MOYENS MATERIELS

- Le bailleur peut mettre à disposition des locaux et leurs équipements afin de faciliter les **réunions des représentants de locataires** et leur fonction de représentants. Ces locaux sont mis à disposition gratuitement, les amicales ne payent que les charges de fonctionnement.
- Le bailleur met à disposition pour les **séances des CCL**, des locaux du siège de Territoire habitat. Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

MOYENS FINANCIERS

Afin de répondre aux besoins de fonctionnement, formation et de communication des associations de locataires, Territoire habitat attribue une **allocation annuelle forfaitaire de 2 euros par logement répartie de façon proportionnelle** entre les organisations en fonction des résultats obtenus lors des dernières élections des représentants des locataires.

Les associations devront présenter une fois par an, à l'occasion du CCL de présentation du budget, un bilan d'utilisation des fonds alloués.

Chaque membre appelé à participer aux séances du CCL se verra défrayer de ses frais de transport sur justificatif ou indemniser au taux de l'indemnité kilométrique applicable à la fonction publique territoriale en cas d'utilisation du véhicule personnel.

ARTICLE 4

REGLES DEONTOLOGIQUES

Un représentant au CCL représente les intérêts de l'association de locataires qui l'a désigné et il en est légitimement le porte-parole au sein du CCL. Il est partie prenante des décisions prises en CCL. A cet égard, il doit respecter les décisions prises par le CCL en application des règles de majorité.

Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc.) sont portées à la connaissance des membres du CCL, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant désigné au CCL doit établir une cloison étanche entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi il s'interdit de participer à toute décision 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 Territoire habitat et ne peut être divulgué.

SIGNATURES

Fait à Belfort le 28/01/2021 en 4 exemplaires originaux.

Monsieur J. Sébastien PAULUS
Directeur Général
de Territoire habitat

Madame Louisette BONNET,
Présidente du
Conseil Départemental des Associations Familiales Laïques (CDAFAL)
Représentant l'AFLS (Association Familiale Laïque Solidaire) au Conseil d'administration

Monsieur Francis LEVEQUE
Président de la Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Madame Fabienne FABBRO
Représentant la Confédération Syndicale des Familles (CSF) au Conseil d'administration

Monsieur Michel FRANÇAIS
Représentant la Confédération Syndicale des Familles (CSF) au Conseil d'administration

Monsieur Georges PAGNONCELLI
Président de la Fédération Nationale du Logement (CNL)

Monsieur Antoine MANTEGARI
Représentant la Confédération Nationale du Logement (CNL) au Conseil d'administration