

Emmaüs

mieux
accueillir
bien
intégrer

habitat

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 - 2026



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION	4
ARTICLE 2 – LES MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS	5
ARTICLE 3 – CREATION D’UN FOND D’INITIATIVES LOCALES	6
ARTICLE 4 – DUREE, BILAN ET REVISIONS DU PCL	7

Entre les soussignés,

EMMAUS HABITAT, dont le siège social est situé au 92/98 boulevard Victor Hugo à Clichy la Garenne (92110), représentée par Monsieur Serge CONTAT, Directeur Général

Et

D'une part,

Les Représentants des Associations de Locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de consommation et représentés au Conseil de Concertation Locative.

- La Confédération Nationale du Logement « CNL » représentée par M. Marc RUER
- La Confédération Syndicale des familles « CSF » représentée par Mme Marie-Claude CLAIN
- La Confédération Générale du Logement « CGL » représentée par M. Claude DURAND
- La Consommation, Logement, Cadre de Vie « CLCV » représentée par M. Edward WATTEUW
- L'association Force Ouvrière Consommateur « AFOC » représentée par Mme Françoise ETIENNE BOUNIOL
- L'union National des Locataires Indépendants « UNLI » représentée par M. Alexandre GUILLEMAUD

Les Administrateurs élus représentants les locataires :

- Monsieur Claude BROUILLARD, élu de la liste de la confédération nationale du logement,
- Madame Cindy BROUARD, élue de la liste de la confédération syndicale des familles, démissionnaire depuis et remplacée par Mme Marie-Claude CLAIN,
- Monsieur Claude DURAND, élu de la liste de la confédération générale du logement.

D'autre part,

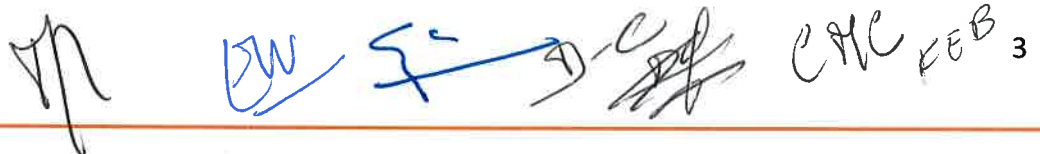
Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Préambule

Le plan de concertation locative d'Emmaüs Habitat, validé par le Conseil d'Administration le 23 juin 2023, est défini conformément aux dispositions de l'article 193 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain « SRU », modifiant la loi n°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, à renforcer la concertation locative dans le logement social.

Le plan de concertation définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de notre patrimoine. En outre, il précise notamment les règles destinées à améliorer et à renforcer le partenariat, il formalise les relations locatives. Il instaure également, les conseils de concertation locative et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il ne se substitue pas aux dispositions des articles 41, 42, 44 de la loi du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre les bailleurs et associations de locataires. Les associations de locataires locales conservent ainsi toutes leurs prérogatives telles que prévues par la loi à l'article 44 avec la possibilité pour chacune, sur demande, d'être consultée « chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeuble ».

 Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, 'BW', 'SC', 'CNC', 'EEB', and the number '3'.

ARTICLE 1 – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Afin de mettre en œuvre la concertation, il est institué un **Conseil de Concertation Locative de Patrimoine** « CCLP » pour l'ensemble du patrimoine géré.

Objet

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine « CCLP » est informé et consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers du patrimoine, sur les projets d'amélioration ou de constructions-démolition, accords collectifs, diverses chartes et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il est expressément convenu que le Conseil doit donner son avis sur l'ensemble des résidences et s'interdit d'aborder, autant que faire se peut, celles représentées par ses membres.

Il abordera notamment les points suivants :

- Gestion du « vivre ensemble » : actions à développer pour mieux assurer un voisinage paisible dans le cadre du domaine d'intervention du bailleur (tranquillité, propreté, intergénérationnel, convivialité...).
- Qualité de service rendu aux locataires, traitement des réclamations.
- Politique des charges locatives et leur maîtrise en lien avec le développement durable et la responsabilisation des habitants en termes de consommation. Outils d'information à l'attention des représentants des locataires : observatoires des charges, numérisation...
- Politique de construction, démolition, amélioration ou réhabilitation avec incidence sur les loyers et charges.
- Gestion technique : politique de maintenance du patrimoine, programme de gros travaux relatifs au clos/couvert et à la sécurité.
- Echange sur les engagements pris dans le cadre de la CUS en matière de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires.
- Amélioration de la communication et les relations avec les locataires.
- Information sur des dispositions relatives à l'application des nouveaux textes spécifiques à l'activité du milieu HLM ;

Le CCLP s'appuie sur les rencontres régulières entre les directions territoriales et les amicales, les associations de locataires ou les groupements de locataires au niveau des résidences. Ces rencontres locales se tiendront au minimum 1 fois par semestre.

Ce Conseil ne se substitue pas à ce qui est du ressort du Conseil d'Administration ou des commissions où siègent les élus des associations nationales de locataires.

Les thèmes de la concertation sont susceptibles d'évoluer dans leur contenu en fonction des orientations générales de l'organisme bailleur et des propositions des organisations et associations de locataires.

Si un membre du Conseil perd la qualité de locataire, son mandat prend fin automatiquement, l'association devra désigner un nouveau représentant et en informer EMMAUS HABITAT selon la procédure en vigueur.

Composition

- Les administrateurs locataires élus ;
- 3 représentants locataires désignés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou au Conseil National de la consommation présentes sur le patrimoine et ayant présenté une liste de candidats aux élections des représentants de locataires. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement.
- 1 représentant par organisation ayant présenté une liste aux élections des représentants des locataires et ayant obtenu 5 % des suffrages exprimés.
- Les représentants d'EMMAUS HABITAT.

Handwritten signatures and initials:
A large signature resembling "VZ" is written over the list.
Other initials include "EW", "F.", "J-C", "FEB", and "CMC" with a superscript "4".

Les représentants au Conseil de concertation locative de patrimoine peuvent être assistés par toute autre personne qualifiée.

La fonction des membres du CCLP et CCLT est exercé à titre gratuit. Toutes les personnes appelées à assister aux réunions de conseil de concertation locative sont tenues à la discrétion à l'égard des informations qui sont portées à leur connaissance.

Réunions

Le CCLP se réunit au minimum 3 fois par an au siège d'Emmaüs Habitat. Un calendrier des réunions sera fixé au premier CCLP de l'année.

En cas d'une réunion exceptionnelle, ce délai pourra être réduit. Tous les documents nécessaires seront adressés avec la convocation et au minimum 15 jours avant la date de la réunion.

Le secrétariat et la Présidence du Conseil (ordre du jour, invitations, compte-rendu, préparation et suivi des séances) seront assurés par Emmaüs Habitat.

Le compte-rendu des réunions sera diffusé à la totalité des membres du CCLP dans le mois qui suit les réunions et fera l'objet d'une approbation à la réunion suivante.

ARTICLE 2 - LES MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

Moyens matériels :

Lorsqu'ils existent, des locaux communs résidentiels du patrimoine pourront être mis à disposition des associations locales de locataires dès lors qu'elles sont représentatives. Le local est mis à disposition sous conditions de signature d'une convention de mise à disposition, de même un panneau d'affichage dans chaque hall pourra être installé à disposition des amicales de locataires.

Moyens Financiers :

Afin de soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, Emmaüs Habitat allouera une participation financière telle que définie à l'article 44bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 qui prévoit des moyens financiers, au moins égaux à **3,00€ par logement du Loyer du 4^{ème} trimestre de l'année précédente.**

La répartition de ce budget global s'effectuera entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Toute association qui n'aurait pas présenté de liste aux dernières élections ne saurait être bénéficiaire de cette contribution financière prévue par la loi.

Au 31 décembre 2022, EMMAUS HABITAT compte 13 350 logements.

Ce nombre est susceptible d'évoluer selon les investissements menés sur le patrimoine (acquisition, vente, démolition...).

Chaque association s'engage à affecter cette enveloppe :

- Au financement d'actions au profit des seuls locataires dans le cadre de la concertation locative,
- Aux frais de fonctionnement de la concertation,
- A la dotation annuelle attribuée aux associations de locataires (affiches, tracts, enquêtes...),
- A la formation des membres du CCL.

A défaut, le Conseil d'Administration pourra décider de ne plus la verser.

Emmaüs Habitat versera la dotation au 1^{er} trimestre de chaque exercice, par virement sur le compte bancaire de l'association concernée qui fournira un RIB et aucunement à une personne physique, afin de permettre aux associations d'assurer leurs missions.

Pour l'année 2023, ce versement se fera au cours du 3^{ème} trimestre après l'approbation du présent document.

En contrepartie de l'octroi de la dotation, chaque association s'engage à remettre à Emmaüs Habitat avant chaque 28/02/N+1 un bilan annuel présentant l'utilisation de ces moyens. Ces bilans feront l'objet d'une information annuelle aux membres du Conseil de Concertation Locative.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in blue ink in the center, and initials 'J-C' and 'EES' on the right, with a small '5' below the 'EES'.

ARTICLE 3 – LE FONDS D’INITIATIVES LOCALES (FIL)

Un fond associatif, nommé Fonds d’Initiatives Locales (FIL), a été créé afin de mettre en œuvre des initiatives d’animations locales dans le cadre du bien vivre ensemble.

Le FIL soutient des actions au profit des locataires et des résidences d’Emmaüs Habitat, visant à :

- Améliorer le cadre de vie,
- Respecter les règles de vie en collectivité,
- Renforcer le lien social et encourager le dialogue entre les locataires,
- Développer la solidarité,

La somme de **1,50€ par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an est budgétée pour le fonctionnement du FIL.

Pour l’année 2023, le budget est estimé à **20 025 €** soit 1,50 € multiplié par le nombre de logements au 31/12/2022 soit 13 350 logements.

Les associations locales de locataires affiliées à une association de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l’habitat ou au conseil national de la consommation et représentés au CCLP peuvent solliciter le FIL pour un soutien technique, administratif et financier.

Comité de gestion du FIL

L’instruction des dossiers et l’allocation des fonds sont confiées à un Comité technique du FIL, présidé par Emmaüs Habitat. Un règlement de fonctionnement du FIL a été établi par les membres du conseil de concertation locative patrimoine. Les projets présentés ne devront pas avoir d’objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Le comité présentera chaque année au CCL un bilan annuel des projets soutenus.

Dépôts des candidatures

Un appel à projet est réalisé avant le 28 février de chaque année. La date limite de réception est fixée le 30 avril. Les dossiers doivent être présentés au mois de mai de chaque année au Comité technique du FIL qui se réunira avant le 30 du mois. Il pourra selon les besoins être fait un autre appel à projet dans l’année.

Le Comité technique décide ou non de soutenir les projets, détermine le montant de l’aide en fonction du budget disponible, cette aide ne pourra excéder 50% du budget total du projet.

Le financement des projets sera versé après signature d’une convention de financement avec Emmaüs Habitat, aux associations justifiant une comptabilité ou à des tiers de référence pouvant accompagner le groupement de locataires ou l’association locale. Un bilan sera demandé avant chaque 28/02/N+1.

Soutien aux groupements de locataires et les associations locales non affiliés

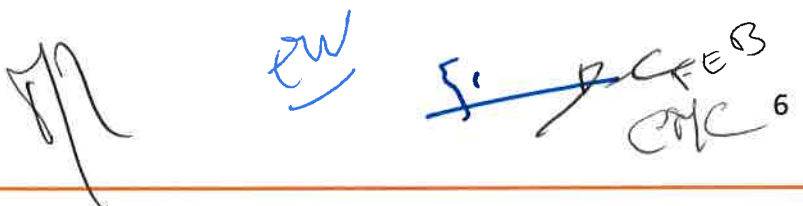
Ces organisations peuvent également avoir un soutien technique, administratif et financier du FIL. Ces projets seront étudiés par la direction de la cohésion sociale et des solidarités et présentés au FIL pour information. Les modalités de versement sont identiques à celles prévues pour les associations affiliées au Conseil National de Concertation.

Il est précisé qu’aucun versement ne sera fait à des personnes physiques ; seules des associations justifiant d’une comptabilité ou des tiers de référence pouvant les accompagner seront habilités à recevoir la participation financière du FIL.

ARTICLE 4 : DUREE, BILAN ET REVISIONS DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

La date d’effet du présent plan est fixée rétroactivement au 1er janvier 2023 pour une durée de 4 ans. Il est remis en conformité après chaque élection.

Le présent Plan pourra faire l’objet d’une révision à la demande d’une ou des parties signataires de celui-ci. Un courrier devra être adressé à l’ensemble des partenaires. La révision du plan sera soumise et validée lors d’une séance du Conseil d’administration.


The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a smaller signature that appears to be 'ew', and a signature that includes the letters 'CCEB' and 'CCL' with a '6' below it.

Dans le courant du premier trimestre de chaque année, il sera établi en commun un bilan global du fonctionnement du Conseil de concertation, arrêté au 31 décembre de l'année précédente. Ce bilan précisera le nombre des réunions et les sujets abordés. Il sera communiqué au Conseil d'Administration de EMMAUS HABITAT et à l'ensemble des membres du CCL.

Fait à Clichy la Garenne, le 04 juillet 2023

M. Serge CONTAT

Directeur Général



M. Marc RUER

La Confédération Nationale du Logement « CNL »



Mme Marie-Claude CLAIN

La Confédération Syndicale des familles « CSF »



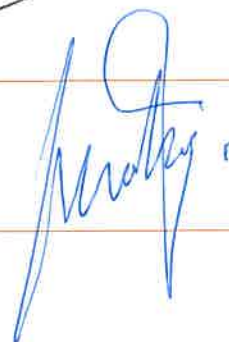
M. Claude DURAND

La Confédération Générale du Logement « CGL »



M. Edward WATTEEUW

La Consommation, Logement, Cadre de Vie « CLCV »



Mme Françoise ETIENNE BOUNIOL

L'association Force Ouvrière Consommateur « AFOC »



M. Alexandre GUILLEMAUD

L'union National des Locataires Indépendants « UNLI »

Les Administrateurs élus représentant les locataires

Monsieur Claude BROUILLARD

Élu de la liste de la confédération nationale du logement

Madame Marie-Claude CLAIN

Élue de la liste de la confédération syndicale des familles,



Monsieur Claude DURAND

Élu de la liste de la confédération générale du logement

