



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Préambule

L'article 193 de la loi 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié la loi 86-1290 du 23 juillet 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession 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 a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

1 - Objet

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à la SA HLM Le Foyer du Toit Familial au sens réglementaire du terme. Ceci exclut du champ d'application de la concertation locative les résidences pour personnes âgées, les locaux commerciaux et professionnels.

2 - Partenaires

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- les représentants de LA SA HLM Le Foyer du Toit Familial :
 - Monsieur DELOUARD Philippe, Directeur
 - Madame THERET Nathalie, Directrice Adjointe
- les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la SA HLM Le Foyer du Toit Familial 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 :
 - Monsieur RAUX Gérard (CNL)
 - Monsieur DUPRE Alain (CNL)
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés lors des dernières élections de locataires :
 - Monsieur RAUX Gérard (CNL)
 - Monsieur DUPRE Alain (CNL)
- les administrateurs élus représentant les locataires.
 - Monsieur FERRE Bruno (CNL)
 - Madame FEYSSAGUET Marcelle (CNL)
 - Monsieur TOUZE Jean-Michel (CNL)

5 - Fonctionnement des conseils de concertation

En mode ordinaire, les réunions se tiendront au minimum une fois par an. Les membres du CCL sont convoqués par tout moyen.

Un ordre du jour sera défini au préalable à chaque réunion.

Un procès-verbal sera rédigé à l'issue de chaque séance.

Un bilan annuel de l'activité du CCL sera présenté au Conseil d'Administration de la Société.

6 - Moyens matériels et financiers

La SA HLM Le Foyer du Toit Familial mettra à disposition du CCL les moyens suivants :

- Une salle de réunion
- Un ordinateur

La Société assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils.

Un budget de 2 € par logement concerné par le plan¹, et par année civile, est alloué aux Associations qui participent à la concertation. Ces moyens sont répartis entre les Associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Le budget pourra être mobilisé au titre :

- Des frais de fonctionnement de la concertation (frais de transport, frais de photocopies...), les frais de transport seront remboursés sur la base du barème fiscal ou sur justificatif,
- Du financement des actions favorisant le lien social

Un acompte de 50 % pourra être versé en début d'année civile, le versement du solde devra faire l'objet de justificatifs.

Les manifestations animées par les associations feront l'objet de conventions de partenariat spécifiques. Un bilan annuel sera adressé par les Associations au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

La formation des administrateurs représentant les locataires n'est pas comprise dans ce chapitre. La Société s'engage, dans la limite de 500 €/an, à prendre à sa charge les frais de formation.

7 - Durée, mise à jour, date d'effet, révision et bilan du Plan de concertation locative

Le présent plan de concertation locative est adopté pour une durée de trois ans renouvelable. Il pourra être modifié par voie d'avenant. Il prendra effet de plein droit le jour suivant sa validation par le Conseil d'Administration, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

Les partenaires mentionnés à l'article 2 se réuniront une fois par an pour procéder à un bilan d'étape.

¹ Patrimoine au 1^{er} janvier de l'année N

3 - Modalités pratiques de la concertation et instauration des conseils de concertation locative

A - Modalités pratiques de concertation

La concertation portera sur les points suivants :

1. la détermination et l'évolution des charges locatives
2. la mise à jour de la grille de vétusté
3. les différents aspects de la gestion du patrimoine dans le cadre de travaux importants ou d'améliorations (PSP)
4. la convention d'utilité sociale
5. les modalités d'organisation des élections des locataires
6. la politique qualité : engagements de services, propreté des espaces communs
7. le respect des règles de vie en commun, le « vivre ensemble »
8. l'évolution du parc accessible
9. la sécurité

La concertation s'effectuera au cours de réunions qui se tiendront dans des locaux mis à disposition par la SA HLM Le Foyer du Toit Familial.

Les partenaires pourront consulter sur place les documents techniques et comptables de la société, ayant trait à l'activité patrimoniale de l'exercice antérieur dans les domaines précités.

B - Instauration et composition des conseils de concertation

Il est institué 1 conseil de concertation locative (**C.C.L.**)

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou 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 immeubles.

Les membres du Conseil de concertation locative sont nommés par le conseil d'administration pour une durée de 3 ans.

Le conseil de concertation locative est composé :

- du Directeur de la SA HLM Le Foyer du Toit Familial
- de 3 membres du personnel de la SA HLM Le Foyer du Toit Familial
- de 3 représentants des locataires élus du Foyer du Toit Familial

4 - Assistance

Dans le cadre de ses réunions, le CCL pourra décider d'entendre des personnalités compétentes dans des domaines spécifiques.

A son échéance le plan fera l'objet d'un bilan réalisé par les partenaires mentionnés à l'article 2. Ce bilan sera présenté au Conseil d'Administration de la SA HLM Foyer du Toit Familial.

8 - Validation du plan de concertation locative

Le présent plan de concertation a été validé au cours du Conseil d'Administration de la SA HLM le Foyer du Toit Familial en date du 21 mai 2019.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires cités dans l'article 2.

Fait à Sotteville-Lès-Rouen, le 21 mai 2019

Administrateurs représentants les locataires :

Mr FERRE Bruno

Mme FEYSSAGUET Marcelle

Mr TOUZE Jean-Michel

Association représentatives :

Confédération Nationale du Logement (CNL)

Mr RAUX Gérard

Mr DUPRE Alain

Le Foyer du Toit Familial :

Le Directeur

Mr Philippe DELOUARD

La Directrice Adjointe

Mme THERET Nathalie