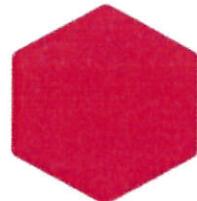
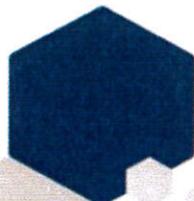
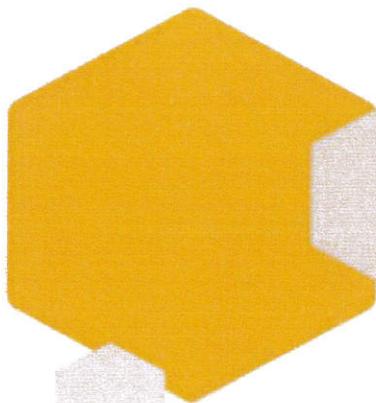


PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

11 AVRIL 2023
VALIDATION
CA LOGISSIA



PREAMBULE

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 décembre 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 Locative** est rédigé conformément aux articles 44-44 bis-44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée et des articles 81, 92 à 96 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté.

OBJET

Le plan de concertation définit le cadre et les modalités pratiques de la concertation applicables à la gestion du patrimoine immobilier appartenant à **LOGISSIA** et détermine les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le patrimoine de **LOGISSIA** est composé de **10 479 logements** locatifs sociaux au 31 Décembre 2022, répartis dans 112-communes du département de l'Orne, de la Sarthe et du Calvados.

1. LES MODALITES D'ELABORATION

1.1 DESIGNATION DES PARTIES

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté, ce Plan de Concertation Locative a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant les associations de locataires présentes dans le patrimoine de **LOGISSIA**, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, et les administrateurs élus représentant les locataires, représentés par :

- **AFOC** (Association Force Ouvrière Consommateurs)
représentée par Madame PAROISSE Lisa-France
- **INDECOSA CGT** (Association pour l'Information et la Défense de Consommateurs Salariés CGT)
représentée par Monsieur POSTAIRE Daniel
- **CLCV** (Association Consommation Logement et Cadre Vie)
représentée par Madame DESERT Michèle
- **LOGISSIA** (Groupe Action Logement) représentée par
Monsieur BORNEY Eric, Président
Monsieur AULERT Stéphane, Directeur Général
Madame BREHERET Virginie, Secrétaire Générale
Monsieur PELTIER Christophe, Directeur de la Gestion Locative et Commerciale

1.2 LA DUREE ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION

Le précédent Plan de Concertation Locative a été adopté à compter du 01/04/2018 pour une durée de 4 ans jusqu'à la date des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration, lesquelles se sont tenues selon scrutin en date du 28/11/2022.

Un bilan global des actions produit en Conseil de Concertation Locative du 22/03/2023, est présenté au Conseil d'Administration **LOGISSIA** du 11/04/2023, date de l'échéance du nouveau Plan de Concertation Locative pour une durée de 4 ans renouvelables.

A l'occasion de ces bilans, le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet d'une révision : cette révision interviendra dans les mêmes conditions que celles qui ont présidé à son élaboration.

2. MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

2.1 INSTAURATION ET COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Dans le cadre du plan de concertation locative et en application de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, il est décidé d'instaurer un **Conseil de Concertation Locative**, couvrant l'ensemble du patrimoine LOGISSIA
- b) Le **Conseil de Concertation Locative** est composé des représentants des locataires et du bailleur conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000 et par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 :
- « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou 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 désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées 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 les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »*
- c) Les partenaires du plan décident de nommer un membre titulaire et un suppléant par association représentant les locataires, afin d'assurer la parité entre les associations et les représentants du bailleur.
Les membres du CCL s'engagent à informer LOGISSIA de leur absence dès réception de la convocation afin que ses services transmettent les documents à leur suppléant.
Chaque membre du CCL a voix délibérative.
- d) Les Membres de ce Conseil pourront se faire assister de toutes personnes de leur choix sous réserve que leurs compétences soient jugées utiles au regard de l'ordre du jour fixé par le Conseil.
Suite à l'envoi de l'ordre du jour, et lorsqu'un thème le nécessite, les associations informent LOGISSIA et les autres associations du nom de la personne invitée au prochain CCL en précisant le sujet concerné, et ses références permettant de justifier de la compétence technique ou la légitimité reconnue, ou l'expérience significative de la personne invitée pour le thème précisé.
Il est ici précisé qu'aucun conflit d'intérêts ne saurait être accepté et la décision de présence d'une personne invitée reste collégiale et sera précisée en amont de la réunion du CCL.
- e) Il est précisé que les Membres titulaires du Conseil de Concertation représentant les Locataires (ou leurs suppléants) doivent eux-mêmes être titulaires d'un contrat de location d'habitation principale passé avec LOGISSIA : en conséquence, la perte du statut de locataire entraîne automatiquement la perte du mandat au sein du Conseil et, dans ce cas, l'association de locataires concernée devra mandater un nouveau titulaire. Les membres du CCL ne devront pas être en litige ou en contentieux judiciaire avec LOGISSIA (impayés, troubles de voisinage avérés, action en justice...) afin de garantir l'objectivité des débats.

2.2. ROLE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Conformément à l'article 44 ter de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, le conseil de concertation est **consulté pour avis** :
- sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers appartenant à LOGISSIA,
 - sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants (entretien, maintenance, niveau de charges, sécurité...),
 - et sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition dans les conditions prévues à l'article 44 quater de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté.

Dans le cas d'un projet d'amélioration ou de construction-démolition, le LOGISSIA dressera un bilan de la phase de concertation menée par le CCL en faisant ressortir l'avis motivé des représentants des Locataires. Ce bilan sera adressé aux locataires concernés par ladite opération.

Les communes concernées par ces projets seront, conformément à l'article 44 ter al.3 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 informées de l'engagement de la concertation.

- b) Conformément à l'article L445-1 du CCH modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, le cadre de la concertation locative de la Convention d'Utilité Sociale se réalise au sein du conseil de concertation locative, lorsque celle-ci concerne l'ensemble des immeubles ou ensembles immobiliers LOGISSIA.

La concertation porte :

- Sur l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou ensembles immobiliers ;
- sur le cahier des charges de gestion sociale.
- L'avis du conseil de concertation locative est aussi sollicité sur les engagements de l'organisme en matière de politique sociale et environnementale concernant l'ensemble des immeubles ou ensembles immobiliers et ayant un impact sur la vie des locataires.

- c) Pour se conformer à l'article 44 bis de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, les modalités de concertation avec les locataires seront définies et formalisées par le Conseil de Concertation Locative pour être annexées, par avenant, au présent plan.

- d) Sont exclus de la compétence du conseil tous sujets du ressort exclusif du Conseil d'Administration où les locataires sont déjà représentés et notamment :

- les hausses réglementaires de loyers,
- la politique d'acquisition et de cession du patrimoine,
- les appels d'offres et marchés de tous ordres.

- e) Le CCL peut être à l'initiative d'actions en direction des locataires.

- f) L'avis du CCL peut être sollicité par LOGISSIA sur les documents élaborés en direction des locataires.

2.3 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Les membres du Conseil conviennent de se réunir au minimum une fois l'an. Toutefois, en cas de besoin, les parties pourront décider la convocation du Conseil selon les règles fixées ci-après.

- b) Convocation des membres : 15 jours avant la réunion du Conseil de Concertation Locative, LOGISSIA adressera l'ordre du jour aux membres, accompagné d'un coupon-réponse qui devra être retourné afin de connaître les éventuelles absences et convoquer les suppléants si besoin.

- c) Envoi des dossiers : les dossiers à examiner seront envoyés au minimum 5 jours avant la réunion du Conseil de Concertation Locative.

- d) Quorum :

- celui-ci est fixé à 50 % du nombre total des membres du CCL,
- en cas de non atteinte du quorum, le délai pour la deuxième convocation est de 8 jours,
- lors de cette deuxième réunion, les règles liées au quorum tombent.

En cas de deux absences non excusées d'un des membres du CCL, ce membre sera considéré comme démissionnaire. A charge pour l'association de locataires de désigner un nouveau membre.

- e) Le secrétariat des réunions sera assuré par LOGISSIA ; à l'issue de chacune d'elles, un procès-verbal sera adressé aux participants pour approbation, sachant que toute observation devra être signalée à LOGISSIA dans un délai de 15 jours à compter de sa réception. Passé ce délai, le procès-verbal sera considéré comme approuvé.
- f) Les services de LOGISSIA contacteront les participants une semaine après l'envoi du procès-verbal pour rappeler le délai limite de réponse.

2.4 PORTEE DES DEBATS

Les séances du Conseil permettent dans le respect de l'esprit de la Loi de donner aux représentants des locataires une large information sur les décisions que LOGISSIA peut être amené à prendre et permettre à LOGISSIA d'intégrer dans sa réflexion toutes suggestions propres à l'intérêt du locataire.

- a) L'avis du Conseil de Concertation sera donc systématiquement porté à la connaissance du Conseil d'Administration lors de la présentation des dossiers sur lesquels le Conseil de Concertation aura été préalablement consulté.
- b) Le procès-verbal des différentes séances préalablement soumis à l'accord des membres du présent Conseil et ratifié par eux, sera rédigé par les soins de LOGISSIA et porté à la connaissance des locataires par l'intermédiaire du journal d'information.

2.5 MOYENS MIS A DISPOSITION ET JUSTIFICATIONS

- a) Moyens financiers

Participation aux réunions du CCL et CALEOL :

Les membres du CCL, **représentants permanents nommés par l'Association**, administrateurs LOGISSIA, percevront une indemnité compensatrice des frais occasionnés par leur participation aux réunions, conformément à l'article R421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit en l'espèce la somme forfaitaire pour chaque participation individuelle de 30 €, majorée par l'application d'un barème kilométrique forfaitaire des activités bénévoles en présentiel à 0,50 €/ Km (avec précision que les indemnités sont plafonnées à 80 €/jour).

Quant aux autres membres ou ceux invités, leur présence sera prise en charge par les organisations respectives. Il n'est pas prévu de prise en charge par LOGISSIA pour les autres participants.

Participation financière :

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

« Le plan de concertation locative ... Il 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 présent PCL, il a été convenu que la participation financière est à hauteur de 2 € / logement.

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

Le versement des fonds sera réalisé en 2 fois :

- en début d'année, soit au 1er février, suite au bilan annuel de l'année antérieure et proposition des actions/projets pour l'année à venir ;
- en milieu d'année, soit au 1er juillet, avec une information sur l'avancement des projets.

Lors du premier CCL de chaque année, chaque association transmettra à LOGISSIA la prévision des actions et projets, participant à la concertation locative, qu'elle souhaite mener dans l'année. Les associations pourront indiquer une programmation pluriannuelle.

La dotation aux associations suite aux élections du 28 Novembre 2022 se répartit comme suit :

ASSOCIATIONS	RESULTAT DES ELECTIONS DU 28 NOVEMBRE 2022
CLCV	39,19 %
INDECOSA-CGT	38,74 %
AFOC	22,07 %

b) Moyens matériels

Les réunions du Conseil de Concertation Locative se tiendront dans les locaux mis gracieusement à disposition par LOGISSIA au siège de la Société.

Les associations représentant les locataires disposent d'un espace d'expression dans le journal des locataires.

c) Bilan annuel

Il a été convenu qu'un bilan des actions conduites et des moyens utilisés sera produit par les associations annuellement dans les conditions suivantes :

Pour chaque action menée, les indicateurs suivants seront portés à la connaissance du CCL :

- Thème de l'action en lien avec le Plan de Concertation Locative,
- Bilan financier des dépenses engagées
- Bilan qualitatif (Partenariat mobilisé, nombre de participants parmi les locataires et le secteur concerné),
- Conclusion de l'action et son devenir

3. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Ce plan de concertation est présenté pour validation au Conseil d'Administration LOGISSIA le 11/04/2023.

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

Pour les Associations représentant les locataires,

- Accord de l'**AFOC** (Association Force Ouvrière Consommateurs) représentée par Madame PAROISSE Liza-France
- Accord d'**INDECOSA CGT** (Association pour l'Information et la Défense de Consommateurs Salariés CGT) représentée par Monsieur POSTAIRE Daniel
- Accord **CLCV** (Association Consommation Logement et Cadre Vie) représentée par Madame DESERT Michèle

Pour le **LOGISSIA**

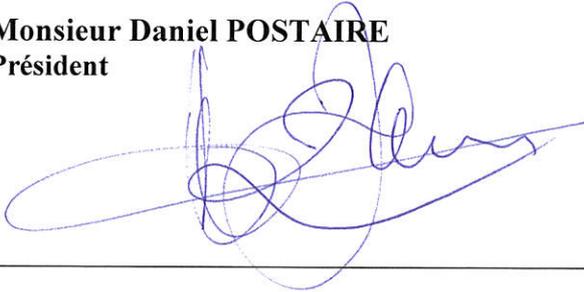
- **LOGISSIA (Groupe Action Logement)** représentée par Monsieur AULERT Stéphane, Directeur Général

4. DIFFUSION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan sera diffusé et tenu à la disposition des associations, amicale ou groupements de locataires via le site Internet de LOGISSIA.

VALIDATION PCL LOGISSIA 2023-2026

Fait à Alençon, le 22/03/2023

LOGISSIA	Monsieur Stéphane AULERT Directeur Général 
CLCV	Madame Michèle DESERT Présidente 
INDECOSA CGT	Monsieur Daniel POSTAIRE Président 
AFOC	Madame Lisa-France PAROISSE Présidente 