

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL) 2019-2023

CONVENTION

PREAMBULE

L'article 193 de la Loi 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'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, 44 bis, 44 ter et 44 quater (de la loi du 23 décembre 1986, modifiés par la loi égalité et citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017), il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative (PCL) couvrant l'ensemble du patrimoine d'ALOGEA dont le siège social se trouve au 6, rue Barbès à CARCASSONNE (11000).

Compte tenu des élections pour le renouvellement des administrateurs représentants des locataires du 12 décembre 2018 et du besoin de réactualiser le Plan de Concertation Locative initial, établi le 11 mars 2015, une négociation a eu lieu le 19 février 2019.

C'est dans ce cadre, que les partenaires du PCL, à savoir :

a) **Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales**, siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation présentes dans le patrimoine d'ALOGEA, à savoir :

- l'Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC) représentée par Monsieur Dominique GARCIA, son Président,
- la Confédération Nationale du Logement (CNL) représentée par Monsieur Farid BENSEDIK, son Président,
- l'Union Départementale de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) de l'Aude, représentée par Monsieur René LAFFONT, son Président,
- la Confédération Syndicale des Familles (CSF) de l'Aude représentée par Madame Monique CARPENTIER, sa Présidente,

b) **Les Administrateurs élus représentants des locataires :**

- Farid BENSEDIK (CNL)
- Mélanie CAZANEUVE (CSF)
- Dominique PRADON (CLCV)

c) **L'organisme bailleur : ALOGEA**, représenté par Michel BODEVIN, son Président,

ont décidé de se réunir pour élaborer le nouveau Plan de Concertation Locative.

ARTICLE I. PCL

SECTION 1.01 OBJET ET CHAMPS D'APPLICATION DU PCL

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine d'ALOGEA dont la composition, l'implantation géographique et l'importance par catégorie est reprise en annexe 1 jointe.

Il identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation.

Il permet d'étudier et de formaliser les règles de la relation locative : accueil, accès à l'information, mission sociale, politique qualité, sans empiéter sur la concertation de proximité, au quotidien, nécessaire à une implication réactive des acteurs de terrain.

Il crée et prévoit la composition d'un Conseil de Concertation Locative qui devient l'instance privilégiée pour la mise en œuvre de cette concertation et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

SECTION 1.02 SECRETARIAT ADMINISTRATIF PCL ET CCL

Le secrétariat administratif résultant de la mise en œuvre du présent Plan de Concertation Locative est assuré par l'organisme bailleur. Il est chargé d'organiser les réunions, préparer les convocations et l'ordre du jour ainsi que la documentation. Il assure également le secrétariat des séances CCL (cf. l'art. 2.06 ci-après).

ARTICLE II. LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

SECTION 2.01 OBJET DU CCL

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est créé un Conseil de Concertation Locative unique ayant vocation à intervenir sur l'ensemble du patrimoine locatif d'ALOGEA.

SECTION 2.02 COMPOSITION DU CCL

Il s'agit d'une instance composée de représentants d'ALOGEA et des représentants des locataires (remplissant les conditions des articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986) ainsi que, s'ils le souhaitent, les administrateurs élus représentants des locataires (membres de droit).

Les associations peuvent désigner deux membres titulaires du CCL ainsi qu'un suppléant.

Le suppléant est un membre du CCL dont la fonction est de remplacer un membre titulaire en cas d'absence ou d'empêchement. Les suppléants doivent être convoqués à chaque séance CCL et peuvent librement y participer. Ils n'ont toutefois pas le droit de vote (excepté en cas d'absence du titulaire).

La liste des membres du CCL mise à jour est reprise en annexe 2 jointe.

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés de toute personne, dont la compétence est jugée utile, proposée au secrétariat du Conseil avant le bouclage définitif de l'ordre du jour (cf. l'art. 2.05 ci-après)

SECTION 2.03 FONCTIONNEMENT DU CCL

Le Conseil de Concertation Locative devra se réunir avec une fréquence minimale de deux fois par an.

Au début de chaque année (p. ex. lors de la première réunion de l'année), **les membres du CCL arrêtent trois dates des réunions pour toute l'année.**

Etant entendu que le Conseil pourra être convoqué autant que de besoin, en raison des décisions à prendre par le bailleur impliquant des modifications substantielles par rapport aux locataires.

SECTION 2.04 ROLE DU CCL

Le Conseil de Concertation Locative doit être notamment consulté sur :

- Les projets patrimoniaux.
- Les projets concernant la stratégie de l'organisme, et notamment la politique sociale et environnementale dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.
- Les charges locatives en général.
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté dont la grille de vétusté.
- Le traitement des réclamations.
- Le « vivre ensemble ».

SECTION 2.05 ORGANISATION DES REUNIONS CCL

Les réunions du Conseil de Concertation Locative se tiendront soit au Siège Social d'ALOGEA sis 6, rue Barbès à CARCASSONNE, soit à l'antenne de NARBONNE sise rue du Poitou, selon l'ordre du jour, à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés.

L'ordre du jour de chaque réunion est préparé conjointement par ALOGEA et les représentants des locataires. Il doit être définitivement bouclé au plus tard 20 jours avant la date de la réunion.

Les convocations et l'ordre du jour définitif seront envoyés par courrier simple et par mail ou remis aux membres permanents du CCL 15 jours avant la réunion par le secrétariat administratif PCL.

En outre, dans un souci de transparence, celui-ci remettra, 7 jours avant la réunion, tous les documents nécessaires au travail des membres du conseil afin d'organiser au mieux le déroulement des séances du CCL.

SECTION 2.06 COMPTES-RENDUS DES REUNIONS CCL

Le secrétariat de la séance CCL diffuse le projet de compte-rendu pour avis aux membres du CCL qui disposent d'un délai de 15 jours pour proposer les modifications éventuelles.

Pour favoriser la mise en évidence des échanges et des différents points de vue, un référent est désigné à chaque séance parmi les représentants des locataires pour collaborer avec le secrétariat sur la rédaction du compte rendu.

Le compte-rendu sera ensuite définitivement validé par les membres du CCL au début de la réunion suivante.

SECTION 2.07 PORTEE DES DEBATS DU CCL

Le Conseil de Concertation Locative demeure une instance consultative.

Il ne se substitue ni au Conseil d'Administration d'ALOGEA et à ses débats, ni aux réunions de concertation bilatérales ou multilatérales avec les associations de locataires.

Il peut toutefois élaborer, dans la concertation, des actions concrètes dont il détermine l'étendue et le niveau de priorité.

Il peut également émettre des recommandations et participer à la rédaction des chartes.

ARTICLE III. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS MIS A LA DISPOSITION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES DANS LE CADRE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

SECTION 3.01 MOYENS MATERIELS

a) Mise à disposition d'une salle de réunion

Pour l'organisation de réunions avec les locataires, ALOGEA s'engage à mettre à la disposition des représentants des locataires et des associations une des salles destinées à recevoir du public dont la société dispose, en fonction toutefois des besoins et des disponibilités. Une liste de ces salles est proposée en annexe 3 jointe.

ALOGEA assurera l'entretien, le paiement du loyer et des charges de ces salles.

Les associations devront en faire la demande par écrit (courrier ou mail) au minimum 7 jours avant la date de location et fournir une attestation d'assurance correspondante (spécifiant que les réunions peuvent avoir lieu dans différents locaux). La Convention de prêt est jointe en annexe 4.

b) Bureau, photocopies et frais administratifs

Un bureau pourra être mis à disposition des représentants des locataires pour la consultation des documents, de manière ponctuelle, sous réserve d'une demande écrite (courrier ou mail) formulée au minimum 7 jours avant la date souhaitée.

Une personne référente, interlocutrice fixe d'ALOGEA auprès les membres du Conseil et chargée du suivi du dossier PCL / CCL est également désignée. Ses coordonnées sont précisées en annexe 2.

SECTION 3.02 MOYENS FINANCIERS

a) Remboursement des frais de déplacement des membres du CCL

Les frais de déplacement seront remboursés (sur justificatifs) et une indemnité forfaitaire de présence, identique à celle prévue pour les membres du Conseil d'Administration, sera versée par ALOGEA.

b) Prise en charge de la formation des membres du CCL

ALOGEA pourra également, si elle le juge opportun ou à la demande des représentants des locataires, membres du Conseil de Concertation Locative, organiser des formations internes et des réunions d'information à destination de ceux-ci. Elle en assurera l'animation.

c) Allocation annuelle attribuée aux associations dont les représentants sont membres du CCL

Chaque année sur la durée de validité du présent plan, ALOGEA met à disposition des associations représentées au CCL un budget destiné à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative et à couvrir les dépenses liées à la mission des représentants des locataires et aux actions menées.

Ce budget sera calculé selon la formule suivante :

$\text{Budget mis à disposition} = 2\text{€} \times \text{Nombre de logements}^1$

Il est révisé annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre.

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par ALOGEA au 31 décembre de l'année N-1.

Pour la première année du présent PCL, ALOGEA met à disposition un budget de 9136 €.

Ce fonds sera affecté aux quatre associations représentées au CCL selon la répartition ci-après :

- 75% au prorata des résultats obtenus aux élections du 12 décembre 2018 (selon annexe 5)
- 25 % à répartir à part égale entre les associations, en fonction de leur présence aux réunions du CCL.

Ces fonds seront versés aux associations susvisées en deux tranches :

- Une première tranche de 75% du fonds dans le courant du premier trimestre de l'année en cours.
- Une deuxième tranche de 25% du fonds dans le mois de janvier de l'année N+1, au prorata de la participation aux CCL de l'année N (l'absence d'une association à une ou plusieurs réunions CCL entraînera une diminution proportionnelle de sa quote-part du fonds).

¹ Logements concernés par le Plan de concertation locative

d) Financement des projets associatifs prévus dans le cadre du PCL

En outre, ALOGEA pourra éventuellement participer au financement des projets associatifs visant à créer un lien social dans les immeubles ou groupe d'immeubles et qui pourraient voir le jour dans le cadre du Plan de Concertation Locative.

SECTION 3.03 SUIVI ET BILAN

Les associations adresseront chaque année à ALOGEA un bilan des actions menées dans le cadre de ce financement au 31 mars de l'année N+1.

Le bilan de chaque association fera l'objet d'un échange bilatéral avec le bailleur. A l'occasion de cette rencontre, les projets de l'année en cours seront également abordés.

Une fois par an, de préférence au mois de juin, un suivi global sera présenté en Conseil de concertation locative afin de favoriser les échanges et la progression collective.

ARTICLE IV. DUREE, REVISION ET PUBLICITE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

SECTION 4.01 DUREE

Les partenaires conviennent que le présent Plan de Concertation Locative est conclu, après validation par le Conseil d'Administration d'ALOGEA, pour une durée de 4 ans, renouvelable par tacite reconduction.

SECTION 4.02 REVISION

Le présent plan pourra être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, adressé par courrier aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

La révision du plan est soumise aux mêmes conditions d'élaboration et de validation du plan, citées à l'article V.

SECTION 4.03 PUBLICITE

ALOGEA met à disposition de l'ensemble des salariés le Plan de Concertation Locative via intranet. Une information est également effectuée à travers les réunions de service.

Une copie du PCL est également mise à disposition des locataires qui souhaitent consulter le document à l'accueil (siège social à Carcassonne et Antenne de Narbonne) ainsi qu'en ligne sur le site internet d'ALOGEA, dans l'espace dédié aux locataires.

ARTICLE V. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration d'ALOGEA le 11 avril 2019.

Il prend effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2019.

Il fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration, par les différentes parties.

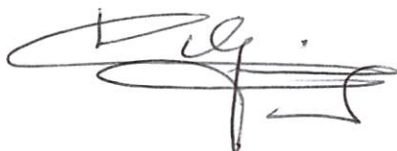
Fait à CARCASSONNE, le 16 avril 2019

PJ :

1. Liste du patrimoine d'ALOGEA,
2. Liste des membres du CCL,
3. Liste des salles mises à disposition.
4. Convention de prêt de salle
5. Résultats des élections

Représentants des associations affiliées

DOMINIQUE GARCIA (AFOC)



FARID BENSEDIK (CNL)



RENE LAFFONT (CLCV)



MONIQUE CARPENTIER (CSF)



Représentant d'ALOGEA :

MICHEL BODEVIN

