



Plan de concertation locative



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE.....
1. Préambule	3
1-1. Réglementation.....	3
1-2. Faire vivre le fait coopératif.....	3
2. Objet du plan.....	4
3. Le conseil de concertation locative (CCL)	5
3-1. Rôle :	5
3-2. Composition :	5
3-3. Fonctionnement :.....	6
3-4. Groupes thématiques du CCL :.....	7
4. La concertation locative locale.....	7
4-1. Objectifs	7
4-2. Formes des échanges locataires alimentant la concertation locative locale.....	7
4-3. Réunions de territoire	8
5. Accords collectifs locaux	8
6. Moyens matériels et financiers.....	9
6.1. Moyens matériels	9
6.2. Moyens financiers	9
7. Création d'un Fond d'initiative locale, « Fil »	9
8. Validité.....	10
ANNEXES :.....	11
Annexe 1 : Confidentialité et protection des données à caractère personnel	12
Annexe 2 : Organisation spatiale du patrimoine d'IDF Habitat.....	13
Annexe 3 : Références légales	14

1. Préambule

1-1. Réglementation

L'article 44 bis indique que :

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au 3ème, 4ème et 5ème alinéas de l'article 41 ter de la même loi sont tenus 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, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires un Plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

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. »

Le présent plan de concertation respecte l'intégralité des dispositions susmentionnées et poursuit, en les faisant évoluer, les contenus du précédent plan adopté en 2017 et amendé en 2021.

Ainsi, pour sa négociation, les trois associations de locataires représentatives sur le patrimoine d'IDF Habitat suite aux élections locataires s'étant tenues fin 2022, ont été invitées à plusieurs réunions de travail au cours du 1^{er} semestre 2023, la première réunion ayant fait l'objet de la présentation d'un bilan des pratiques de la concertation locative et de l'écoute du locataire sur la période 2017-2022 (ci-annexé).

1-2. Faire vivre le fait coopératif

IDF Habitat est une coopérative issue de l'économie sociale et solidaire. Elle travaille sur le développement de son sociétariat locataire. En ce sens, elle a signé un protocole d'accord avec les associations de locataires en octobre 2020. C'est pourquoi, en dehors de ce PCL, elle engage une concertation sur le fait coopératif ainsi que sur la mise en œuvre de son projet d'entreprise avec les associations de locataires.

2. Objet du plan

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative s'appliquant aux immeubles et aux ensembles immobiliers de logements locatifs gérés, sur l'année considérée, par IDF Habitat, SCIC HLM au capital variable immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 785 678 145, sise au 59 avenue Carnot 94500 Champigny-sur-Marne.

Ces modalités pratiques de la concertation sont définies entre IDF Habitat et les associations représentant les locataires telles que définies par la loi.

En déclinaison de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 précisant dans son article 44ter les différents aspects de la consultation du CCL, s'inscrivent dans la concertation locative telle qu'organisée par le présent plan les actions suivantes portant sur :

- **La gestion locative pour les immeubles ou ensembles immobiliers comprenant des logements locatifs et pour ces seuls logements :**
 - L'évolution des charges locatives et la définition des prestations ;
 - Le contrôle et le suivi des entreprises ;
 - Les budgets d'entretien courant, de gros entretien et de renouvellement de composant ;
 - La gestion de proximité ;
 - La propreté, etc.

- **La gestion patrimoniale :**
 - Les projets d'amélioration nécessitant des travaux sur les immeubles ou dans les logements ou de construction/démolitions : La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers et charges, les modalités de réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel (LCR) ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition ;
 - Les projets de démolition-reconstruction visant au renouvellement de l'Habitat et des conditions de vie ;
 - La cession de patrimoines.

- **Les conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants :**
 - Information sur les opérations de développement social et urbain comme celle développées en partenariat avec l'Etat et les Collectivités locales dans le cadre de l'abattement de 30% de TFPB sur les Quartiers Prioritaires de la Ville ;
 - Sécurité des personnes et tranquillité résidentielle ;
 - Qualité environnementale du cadre de vie dans le cadre notamment de la transition écologique.

Lorsqu'un document de projection, tel que le PSP, la CUS ou encore la politique Qualité notamment, est à réaliser par l'Organisme impactant un ou plusieurs de ces trois points, il est présenté en conseil de concertation locative qui en débat et donne son avis.

3. Le conseil de concertation locative (CCL)

3-1. Rôle :

Le conseil de concertation locative (CCL) est consulté et débat de tous sujets d'ordre général concernant l'ensemble du patrimoine d'IDF Habitat et géré par lui. Il peut rendre des avis afin d'éclairer les décisions du conseil d'administration, notamment sur :

- **Le PSP**, cadre stratégique des évolutions patrimoniales projetées sur au moins 6 ans ;
- **La CUS**, constituant un cadre de contrainte vis-à-vis de l'Etat sur 6 ans ;
- **Le Plan pluriannuel d'entretien ;**
- **Les enquêtes de satisfaction locataires ;**
- **L'élaboration et le suivi de la démarche qualité d'IDF Habitat** et notamment du processus de labellisation et de maintien du label Quali'Hlm ...

Il est également un lieu d'information et d'échanges sur les démarches d'enquête menées par IDF Habitat et sur des éléments d'actualité ayant un impact sur son fonctionnement.

Le présent PCL donne au CCL un rôle d'impulsion et de centralisation des pratiques de concertation locative et de « vivre ensemble » à différentes échelles, qu'elles relèvent du périmètre d'un des trois territoires au sein desquels IDF Habitat organise son activité, d'un périmètre plus petit jusqu'à l'immeuble ou l'ensemble immobilier. Il centralise de même toutes les actions de vivre ensemble auxquelles participe IdF Habitat susceptible de mobiliser des locataires (par exemple gestion urbaine de proximité).

Le CCL examine aussi les conditions, pour les copropriétés dont IDF Habitat est copropriétaire, de participation de ses locataires à la vie de la copropriété.

Un bilan de la concertation locative sera présenté au CCL chaque année. Il consistera, entre autres, à informer le CCL du nombre de réunion, des sujets abordés et des avis exprimés. Ce bilan fera l'objet d'une présentation en conseil d'administration.

3-2. Composition :

Le CCL est composé de représentants du bailleur, d'administrateurs élus représentant les locataires et de représentants des associations de locataires, comme suit :

- Les administrateurs représentant des locataires élus au Conseil d'administration d'IDF Habitat, membres de droit du CCL
- Six représentants d'IDF Habitat désignés par la direction, membres de droit
- Les associations ou les groupements de locataires* sur le patrimoine d'IDF Habitat disposent au maximum, pour chaque association nationale d'affiliation, en plus des administrateurs représentants des locataires, de trois sièges au CCL. Ces associations désignent trois titulaires et trois suppléants, locataires d'IDF Habitat.

Chaque année, IDF Habitat sollicitera les associations afin que la liste des 3 personnes désignées pour les représenter soit mise à jour ou confirmée pour un an.

La composition du Conseil est nominative. La liste de ses membres est actualisée à chacune de ses modifications.

Les organisations membres du CCL peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Elles devront prévenir de leur venue 15 jours à l'avance au minimum à la direction d'IDF Habitat.

3-3. Fonctionnement :

Réunions du CCL

Le CCL se réunit au minimum une fois par semestre hors période estivale, l'une de ses réunions ayant à son ordre du jour au moins la validation du bilan annuel de la concertation locative avant sa présentation au Conseil d'administration.

La directrice générale d'IDF Habitat ou son représentant en assure la Présidence.

En début d'année un calendrier des réunions du CCL est établi en concertation avec les associations. Il précise les dates et heures de réunions et une première planification des ordres du jour. Des réunions exceptionnelles peuvent être convenues. Les ordres du jour sont établis dans les mêmes conditions.

Les membres du CCL sont convoqués par IDF Habitat dans le délai minimum de vingt jours francs avant réunion, sauf réunions exceptionnelles. La convocation est envoyée à chacun des membres du CCL par courrier postal ou mail. Pour les réunions prévues, cette première information comprend une proposition d'ordre du jour que les participants peuvent amender jusqu'à 15 jours avant réunion. L'ordre du jour définitif est arrêté par la présidence du CCL et communiqué aux participants au moins une semaine avant réunion, avec les documents nécessaires au débat.

La réunion du CCL débute systématiquement par un rappel des échanges de la précédente réunion, une validation de son PV définitif, l'examen des différents points inscrits à l'ordre du jour et se clôt par une synthèse des points de vue pour les sujets inscrits à l'ordre du jour.

IDF Habitat assure le secrétariat et la présidence des séances et rédige un procès-verbal synthétique des réunions avec l'avis explicite des membres du CCL. Ce compte-rendu est rédigé et envoyé par voie électronique ou courrier simple aux participants dans les 30 jours suivant la tenue de la réunion pour éventuels amendements dans un délai de 15 jours après envoi. Le document, éventuellement ainsi enrichi, est archivé pour être traité et annexé au bilan annuel de la concertation locative.

Le procès-verbal est adressé aux locataires par publication sur les sites Internet et Intranet d'IDF Habitat.

Les déplacements des membres du CCL sont pris en charge par IDF Habitat dans les mêmes modalités que la délibération prise pour la prise en charge des frais de déplacements des administrateurs de la société, soit à ce jour un forfait de 60€ par séance.

Confidentialité et protection des données à caractère personnel

Dans le cadre leurs fonctions, les membres du conseil de concertation locative pourront être destinataires de données à caractère personnel. (Cf. annexe 1 du présent PCL)

3-4. Groupes thématiques du CCL :

Le CCL est une instance de consultation, de débat, de propositions et d'avis.

Il peut être décidé sur proposition du CCL de se doter ponctuellement d'un groupe thématique, dont il détermine la composition, les modalités de fonctionnement et la feuille de route, et qui lui permettent un travail plus précis ou plus pointu sur un sujet. Sauf spécifications explicites, ces groupes thématiques sont soumis aux mêmes dispositions de fonctionnement que le CCL.

Sans exhaustive, obligation ou fixation définitive, ces thématiques, s'appliquant à tout ou partie territoriale du patrimoine d'IdF Habitat, peuvent être :

- Actions sur les charges locatives ;
- Qualité des services aux locataires ;
- Politiques sociales ;
- Développement durable et politique environnementale ;
- Vivre ensemble, tranquillité et sécurité ...

Les comptes-rendus et documents de ces réunions sont fournies aux membres du CCL lors de sa réunion suivante et peuvent être un support à débat inscrit à son ordre du jour. Ils sont aussi à archiver pour le bilan annuel de la concertation locative.

4. La concertation locative locale

4-1. Objectifs

L'impulsion de ces actions a pour objectifs de :

- **Faire** des locataires des acteurs de la gestion de leur cadre de vie en les faisant participer au fonctionnement de leur résidence et aux décisions les concernant ;
- **Inciter** à leur organisation collective ;
- **Faire** émerger des projets collectifs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité...) et favoriser ainsi le vivre ensemble.

4-2. Formes des échanges locataires alimentant la concertation locative locale

IDF Habitat possède à ce jour un patrimoine de près de 12 500 logements répartis sur 4 départements (91,92,93 et 94). Ayant à cœur de préserver la proximité des échanges avec les locataires et en particulier dans le cadre de la concertation locative, le présent PCL propose des formes d'alimentation de la concertation locative locale comme ci-dessous.

Par ailleurs, le CCL a vocation à promouvoir, valoriser et centraliser l'ensemble des expériences locales s'inscrivant dans une logique d'amélioration de la relation locative. Cette concertation locale peut prendre, sans exhaustive et sur la base notamment des pratiques constatées durant le précédent plan de concertation locative, la forme de :

- Réunions par territoire ;
- Rencontres régulières avec les groupements et associations de locataires ;
- Diagnostics en marchant et échanges en pieds d'immeuble
- Organisation et tenue d'initiatives concourant au vivre ensemble ;
- Concertation locative dans le cadre de projets de réhabilitation
- Réunions d'échanges avec les locataires.
- Etc.

Tout échange avec les locataires fera l'objet d'un compte-rendu communiqué aux participants et examiné lors d'une réunion ultérieure dans la même forme.

4-3. Réunions de territoire

IDF Habitat est organisé par territoires, T1, T2 et T3 dont la répartition est jointe en annexe au présent PCL.

Sont organisés par territoire au minimum une réunion par an de concertation locative prenant une forme similaire au CCL. Ces réunions et l'activité de concertation locative afférente sont animées par le responsable du Territoire correspondant.

Y participent :

- Le responsable Territoire et Cadre de vie ;
- Les membres du CCL impliqués sur le territoire sur désignation des associations ;
- Les administrateurs représentant les locataires ;
- Un responsable par association ou groupement de locataire* sur le territoire ;
- Un ou plusieurs personnels de proximité en lien avec les sujets abordés.

Les modalités de fonctionnement du CCL s'appliquent aux réunions de territoires excepté sur le nombre de réunion minimum. Toutefois, pour le territoire 2 très distant et disparates une pertinence locale sera recherchée en démultipliant autant que possible.

5. Accords collectifs locaux

La négociation d'accords collectifs locaux, quelle que soit l'échelle territoriale (cf.art.42 joint en annexe), dont ceux susceptibles d'être nécessaires aux projets de réhabilitation, relèvent d'abord de la relation entre IDF Habitat et les associations de locataires dans des modalités réglementées. Sans en être une partie prenante, le CCL garde en mémoire, pour intégration dans le bilan annuel de la concertation locative, les accords collectifs locaux négociés et les conditions de leur élaboration.

6. Moyens matériels et financiers

6.1. Moyens matériels

IDF Habitat permettra aux Présidents d'association ou aux responsables de groupement de locataires l'accès aux halls d'immeubles de leur résidence par la mise à disposition d'un pass, contre décharge.

IDF Habitat met à disposition un panneau d'affichage réservé aux associations ou groupements de locataires dans chaque bâtiment d'habitation (cf. art 44 en annexe au présent PCL). En cas d'impossibilité matérielle constatée à installer un tel panneau, le bailleur proposera une solution alternative adaptée.

Dans la limite des locaux disponibles et dans le respect de l'équité entre les associations actives sur l'ensemble immobilier, IDF Habitat proposera autant que possible à ces associations ou groupement de locataires par le biais de leur organisation d'affiliation une mise à disposition gracieuse de locaux ou de créneaux d'occupation de locaux pour l'exercice de leur mission. Une convention fixe les conditions d'usage et les obligations d'information entre les cocontractants.

Une boîte aux lettres leur sera mise à disposition également autant que possible.

Une dotation de matériel peut être proposée à l'occasion du renouvellement du mobilier et/ou du matériel des bureaux d'IDF Habitat.

6.2. Moyens financiers

Une dotation est attribuée aux associations participant à la concertation locative à hauteur de 3 €/LLS/an. Elle est calculée annuellement sur la base du patrimoine géré par la SCIC IDF Habitat au 31 décembre de l'année N-1.

Cette dotation est répartie, suivant l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires. Cette enveloppe sera indexée sur l'augmentation annuelle des loyers adoptée par IDF Habitat.

Suivant le même article de loi, un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à IDF Habitat.

7. Création d'un Fonds d'Initiatives Locales, « FIL»

Un Fonds d'Initiatives Locales (FIL) est créé et doté d'une enveloppe de 1€/LLS/an. Il fait l'objet d'un règlement propre.

Son objectif premier est d'impulser les initiatives locales s'inscrivant dans la convivialité, le bien vivre ensemble, l'éducation populaire, la culture, etc., de les soutenir financièrement ou de les populariser. Il vise également à améliorer la qualité des relations entre locataires et entre locataires et personnels et services d'IDF Habitat, à favoriser les solidarités et les dynamiques collectives...

Il peut aussi permettre le financement d'apports en expertises mises en place pour accompagner ces actions et initiatives locales.

8. Validité

Le présent plan est adopté pour une durée de trois ans renouvelable, validé par le Conseil d'Administration d'IDF Habitat, dans sa séance du 05 juillet 2023 pour une prise d'effet à date de signature par les parties prenantes.

Un bilan de la concertation locative est réalisé tous les ans et est présenté au Conseil d'administration d'IDF Habitat.

La révision de ce plan interviendra dans les mêmes conditions que son élaboration conformément aux articles 44 à 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Fait le 05 juillet 2023,

A Champigny-sur-Marne

Pour IDF Habitat Delphine Valentin,
directrice générale



Pour la CGL



Pour la CLCV



Pour la CNL





Annexes



Annexe 1 :

Confidentialité et protection des données à caractère personnel

Dans le cadre leurs fonctions, les membres du conseil de concertation locative pourront être destinataires de données à caractère personnel.

Si ces communications présentent un caractère tout à fait régulier dès lors qu'elles sont absolument nécessaires à l'exercice de leurs compétences, il n'en demeure pas moins qu'elles doivent faire l'objet de mesures de sécurité élémentaires.

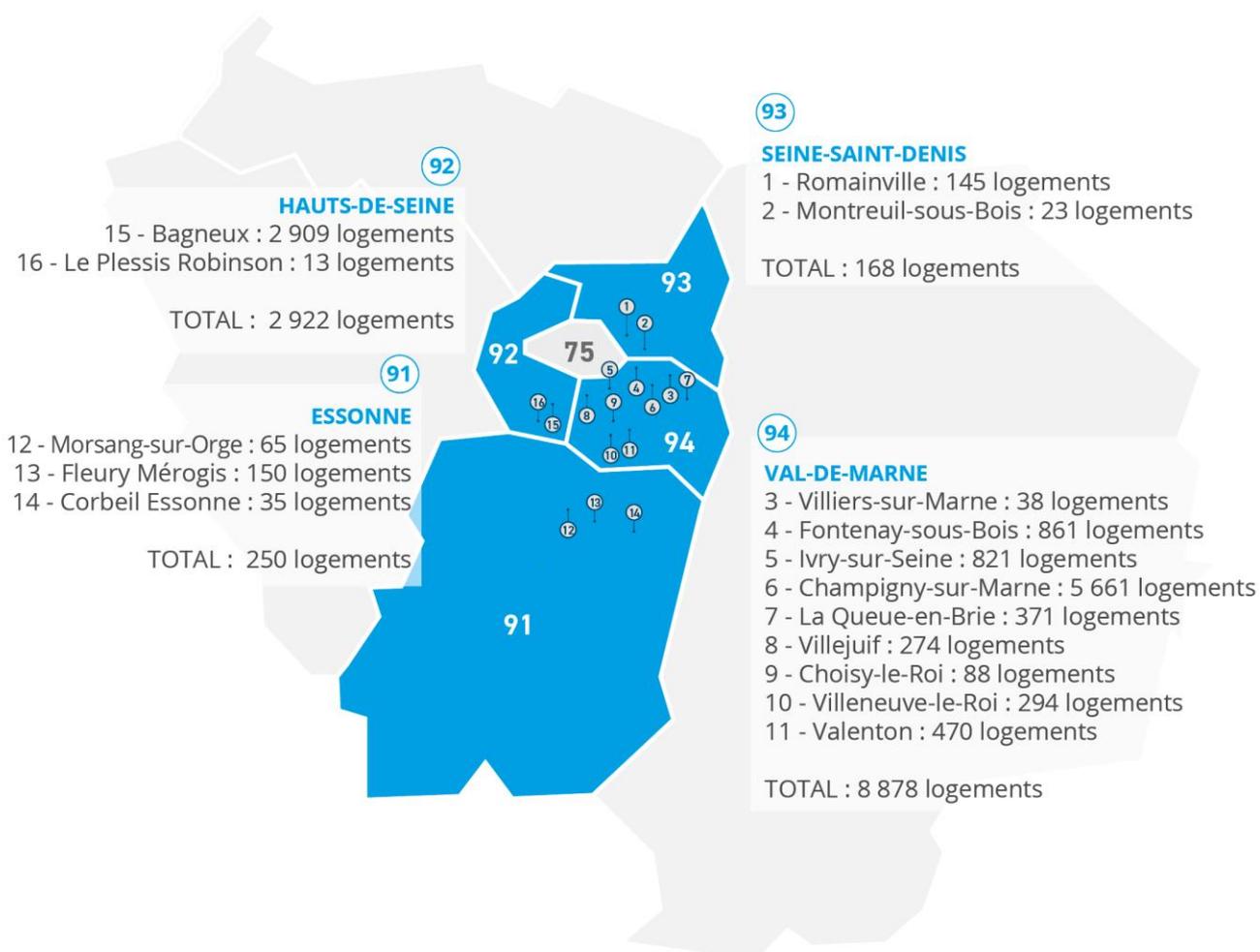
A ce titre, il est requis de chaque membre du conseil de concertation locative confidentialité et non-conservation des données transmises au-delà du strict nécessaire.

Par ailleurs, il est également précisé, ici, que pour le bon fonctionnement du conseil de concertation locative et de certaines des actions locales en concertation locative, IDF HABITAT sera conduit à traiter certaines données à caractère personnel des membres du conseil (nom, prénom, coordonnées, informations de présence, le cas échéant correspondances). Ces données ne seront pas utilisées à d'autres fins que celles inhérentes à l'exécution du plan de concertation locative et seront réservées aux collaborateurs de la société IDH HABITAT habilités à en connaître. Sauf obligations légales ou réglementaires, elles ne seront pas conservées à l'issue des fonctions des membres du conseil ou de l'exécution des actions locales en concertation. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, chaque membre du conseil bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement dans les conditions prévues par la loi, susceptible d'être exercé auprès du Délégué à la Protection des Données dpo@idfhabitat.fr ou à l'adresse postale de la Société. Il peut également saisir la CNIL en cas de réponse jugée insatisfaisante.

Annexe 2 :

Organisation spatiale du patrimoine d'IDF Habitat

La liste du patrimoine locatif social géré par IDF Habitat, compté à l'échelle communale et ci-après annexée sera diffusée actualisée une fois par an.



Annexe 3 : Références légales

L'article 44 de 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 définit, à date de validation du présent PCL, les modalités de reconnaissance des associations et groupements de locataires susceptibles de participer à la concertation locative :

« 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. »

L'article 42 de 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 fixe, à date de validation du présent PCL, les conditions de négociation des accords collectifs locaux :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 ter peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature.

... »