Protocole d'accord entre IDF Habitat et les deux associations nationales de locataires siégeant au conseil d'administration d'IDF Habitat et au Conseil de Concertation Locative

Préambule

Le 1er septembre 2018, IDF Habitat est redevenue une coopérative renouant ainsi avec ses valeurs historiques liées à l'économie sociale et solidaire.

IDF Habitat entend ainsi être une coopérative au service de ses locataires et des collectivités et développer une offre de qualité, spécifique à leurs besoins, et fondée sur ses valeurs historiques :

- Défendre le logement social comme un droit et non une marchandise en développant une offre de qualité ;
- Faire du logement social un outil majeur de la cohésion sociale ;
- Défendre une gestion locative coopérative, mettant au cœur de son action le locataire comme expert d'usage ;
- Porter le logement social comme acteur de l'économie sociale soucieux de ses équilibres financiers ;
- Etre une entreprise de logement social citoyenne et tournée vers l'avenir.

IDF Habitat entend développer autant que possible l'échange, la consultation et la participation de ses utilisateurs que sont les locataires. Pour ce faire elle utilisera et développera les outils à sa disposition tel que le Conseil de Concertation Locative, les réunions avec les amicales et avec les locataires, les consultations diverses dans le cadre notamment des projets de travaux.

En ce sens, IDF Habitat a d'une part maintenu les élections des représentants de locataires, et d'autre part conféré 25% des droits de vote à l'Assemblée Générale des sociétaires.

Avec ce protocole d'accord, IDF Habitat, en accord avec les associations de locataires, entend ouvrir le sociétariat à l'ensemble de ses locataires, en leurs permettant de devenir coopérateurs.

Le présent protocole d'accord a pour objectif de poser le cadre de cette souscription locataire.

I. Devenir coopérateurs

Devenir coopérateur est une démarche personnelle et volontaire matérialisée par la signature d'un bordereau de souscription.

IDF Habitat et les associations de locataires s'entendent sur le fait que le plus grand nombre de locataires doivent pouvoir devenir coopérateur. Ils conviennent cependant qu'il sera nécessaire qu'ils répondent aux critères énoncés ci-dessous.

Ne pourront devenir coopérateurs que :

- Les seuls locataires des logements d'habitation
- Sur le principe d'un seul détenteur de la qualité de coopérateur par bail locatif

Sont exclus :

- Les locataires des logements-Foyers
- Les locataires d'un bail de parking uniquement
- Les locataires de locaux commerciaux
- Les locataires dont le bail a été résilié par voie judiciaire

II. Favoriser la souscription de parts sociales de la coopérative

IDF Habitat et les associations de locataires expriment la volonté commune d'ouvrir la souscription au plus grand nombre de locataires.
Ils conviennent du fait que le facteur économique ne peut pas être un frein à cette adhésion et conviennent donc de rendre le plus indolore possible la souscription d'au moins une part sociale.

Ainsi, ils actent que le montant de la souscription d'une part sociale, sur la base d'un coopérateur par bail locatif, sera déduit du montant du dépôt de garantie.

Ce principe ne s'applique pas aux administrateurs locataires ayant l'obligation de détenir une part sociale dont ils doivent s'acquitter du règlement ou leur association.

Une exception : dans le cas où le dépôt de garantie est entièrement versé sous forme d'aide ou de subvention par une tierce personne morale (type FSH), cette déduction ne pourra se faire. Le locataire souhaitant devenir coopérateur devra s'acquitter du montant de la part sociale souhaitée et inscrite aux statuts de l'entreprise.

III. Le devenir de la qualité de coopérateur tout au long des parcours résidentiel et de la vie du bail

Un locataire coopérateur poursuivra tout au long de sa vie un parcours résidentiel qui peut l'amener à sortir ou à muter au sein du patrimoine d'IDF Habitat ou à voir son bail résilié.

IDF Habitat et les associations de locataires ont souhaité définir chaque cas afin de maintenir au mieux la qualité de coopérateur et de favoriser le fait coopératif.

Ainsi :

- **En cas de mutation au sein du patrimoine d'IDF Habitat** : le locataire-coopérateur reste souscripteur, sa qualité de coopérateur est ainsi attachée à son nouveau bail

- **En cas de départ du patrimoine d'IDF Habitat** : le locataire-coopérateur perd sa qualité de locataire au sein du patrimoine d'IDF Habitat et donc sa qualité de coopérateur sauf en cas de demande expresse de sa part et paiement par chèque de la part sociale. Son affectation à un autre collège sera soumise au prochain conseil d'administration (art 7.2 Statuts).
  La qualité de coopérateur étant perdue, le montant de la part sociale est réintégré au dépôt de garantie restitué dans le cadre des procédures internes d'IDF Habitat et du respect de la réglementation.

- **En cas de décès** : le locataire-coopérateur perd sa qualité de locataire au sein du patrimoine d'IDF Habitat et donc sa qualité de coopérateur.
  Suivant les règles statutaires des coopératives HLM, il ne peut pas y avoir de transfert des parts sociales aux héritiers du locataire coopérateurs décédé.

- **Droit de suite** : il sera proposé au bénéficiaire d'un droit de suite sur le logement de devenir coopérateur. S'il ne le souhaite pas, le montant de la part sociale est réintégré au montant du dépôt de garantie.

- **En cas de séparation de locataires d'un même logement identifiés comme tiers solidaires et départ du locataire-coopérateur du patrimoine d'IDF Habitat** : Le locataire-coopérateur perd sa qualité de locataire au sein du patrimoine d'IDF Habitat et donc sa qualité de coopérateur sauf en cas de demande expresse de sa part et paiement par chèque de la part sociale. Son affectation à un autre collège sera soumise au prochain conseil d'administration (art 7.2 Statuts).
  La qualité de coopérateur étant perdue, il sera proposé au locataire restant du même logement de devenir lui-même coopérateur.
  En cas de refus, le montant de la part sociale sera réintégré au montant du dépôt de garantie.

- **En cas de résiliation du bail** : un locataire-coopérateur dont le bail est résilié ne remplit plus les conditions du contrat passé avec IDF Habitat. La plupart du temps, cette résiliation est due à un défaut de paiement perdurant dans le temps.
  Suivant les statuts d'IDF Habitat, article 12 « *La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7, entraîne l'exclusion de celui-ci* », le locataire dont le bail est résilié perd de fait sa qualité de coopérateur.
  Le montant de la part sociale est alors réintégré dans le montant du dépôt de garantie.

IV. Favoriser le fait coopératif : Informer et communiquer

IDF Habitat ayant retrouvé la forme coopérative depuis le 1er septembre 2018, elle se doit conformément au projet de la Fédération des coopératives de développer la place du locataire dans la gouvernance.
Ainsi, le coopérateur s'inscrit dans une relation dans la durée avec sa coopérative.

F.F.

JJG

Le nombre de locataires-coopérateurs ainsi que le taux de présents ou représentés (par pouvoirs ou votes par correspondance) à l'assemblée générale est un indice de vitalité de la vie coopérative.
Aussi, afin de favoriser le fait coopératif, IDF Habitat et les associations de locataires s'entendent sur la nécessité d'informer et de communiquer, tel qu'indiqué ci-dessous

- **Informer les locataires entrants**

Une information sur la possibilité de devenir associé doit être faite au plus tôt dans le processus d'attribution.
Le locataire attributaire sera donc informé de la possibilité de devenir coopérateur avec le courrier l'informant du résultat de la Commission d'attribution des logements.
Ainsi, lui seront adressés : un bordereau de souscription, un feuillet d'explications et les statuts de la SCIC HLM.

Lors de la signature du bail, le(la) Chargé(e) de gestion locative proposera au nouveau locataire de devenir souscripteur en en rappelant l'intérêt et les conditions.

- **Informer et Communiquer auprès des locataires en place**

Une campagne de communication à l'ensemble des locataires sera organisée au moins une fois par an au moyen du journal des locataires « Vivre Ensemble ». La 1ère communication sera réalisée dans l'édition du mois d'octobre 2020.

Cette communication comportera :
- un bulletin de souscription
- un feuillet d'explication
- une expression des représentants des associations des locataires

Il sera précisé que les statuts de la société seront tenus à disposition des souscripteurs. Ils seront transmis en cas de demande de souscription et disponibles sur le site Internet d'IDF Habitat.

Par ailleurs, IDF Habitat assurera une information dans chaque lieu d'accueil des locataires et organisera la communication avec son personnel d'accueil et de proximité. Pour ce faire, seront mis à disposition les bulletins de souscription vierges et feuillets d'explication dans les loges, les antennes et le siège.

L'information par téléphone, le C2R : l'information des locataires sera également assurée par le centre d'appel interne, le C2R, Centre de Relation Résidents.
Les chargés de Relation Résidents pourront proposer l'envoi aux locataires demandeurs des bulletins de souscription et feuillets d'explication.

V. Validation de la demande de souscription

Seul le conseil d'administration (CA) a le pouvoir de valider les demandes de souscriptions. Ce pouvoir est discrétionnaire.
Afin de transmettre au CA l'ensemble des éléments lui permettant de prendre sa décision, IDF Habitat et les associations de locataires s'entendent sur la mise en place d'une commission Ad 'Hoc du CA, composée de trois administrateurs dont deux représentants des

locataires issus des associations de locataires représentées au CA, et de 2 représentants de l'administration d'IDF Habitat.
Cette commission se réunira en amont du CA et étudiera toutes les demandes de souscription locataires réceptionnées par IDF Habitat un mois avant la tenue du conseil d'administration.
Après décision du CA, les locataires ayant déposé une demande de souscription seront informés de sa décision.

VI. Mise en œuvre du présent Protocole

L'objet du présent protocole fera l'objet d'une communication auprès de l'ensemble des locataires

La mise en œuvre du présent protocole et son bilan seront organisés dans le cadre des travaux du Conseil de Concertation Locative.

Champigny, le 9 octobre 2020,

Jean-Jacques GUIGNARD,
Président d'IDF Habitat

Michel MITTENAERE
Confédération Nationale du Logement

Safia PATILLON
Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie