

# Plan de Concertation Locative (PCL) 2015 - 2018

## Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain par son article 193 a prévu de réaffirmer la concertation entre locataires et bailleurs et de la valoriser par l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative développé par les bailleurs concernés et les instances représentatives de locataires.

L'article 193 modifie les articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

D'autre part, 3 nouveaux articles sont créés : 44 bis, 44 ter, 44 quater.

44 bis : création d'un plan de concertation locative et instauration de conseils de concertation.

44 ter : compétence et composition du (des) conseil(s) de concertation.

44 quater : règles de concertation à respecter dans le cadre d'une opération d'amélioration.

Le Plan de Concertation Locative est rédigé conformément à ces dispositions légales.

## Article 1 : Objet

---

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables à l'ensemble du patrimoine immobilier de la société Logirem.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure des conseils de concertation locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants de la société Logirem échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine de Logirem et s'accordent sur des bonnes pratiques.

Les conseils de concertation locative tels que prévus par le plan ne sont pas des organes de décision. Le conseil de surveillance de Logirem, dans lequel sont présents des représentants des locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

Le processus de concertation défini ici ne se substitue pas aux relations locatives locales ni aux dispositifs existants. Il ne se substitue pas davantage aux prérogatives reconnues aux associations de locataires notamment par la loi du 23 décembre 1986.

## **Article 2 : Conditions, durée de validité et dénonciation**

---

Le présent plan a été soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance du 19 mai 2015. Il prend effet à compter de sa date de signature, et ce jusqu'au 31 décembre 2018 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Il est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine. L'évaluation porte une attention particulière au fonctionnement des Conseils de Concertation Locative Locaux (nombre de réunions, objets, décisions...).

À l'issue des 4 ans, un bilan du PCL est établi par le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine qui est en mesure de faire des propositions pour son actualisation ou sa refonte complète.

Le PCL peut être amendé à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les parties signataires se réservent le droit unilatéral de dénoncer ledit plan et de retirer leur participation au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine en respectant un préavis de 3 mois.

## **Article 3 : Thèmes de la concertation**

---

Conformément à la loi, la concertation porte sur différents thèmes (liste non exhaustive) :

- Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers :
  - Classement des immeubles
  - Information sur la mise en vente de logements aux locataires et accompagnement des locataires de la copropriété
  - Loyers et charges
  - Réparations locatives
  - Gros entretien et grosses réparations
  - Entretien et maintenance
  - Qualité des prestations
  - ...
- Projets d'amélioration ou de construction-démolition :
  - Consistance des travaux
  - Coût des travaux
  - Travaux d'économie d'énergie
  - Impacts éventuels des travaux sur les loyers et les charges
  - Modalités de réalisation des travaux
  - Eventualité du relogement des locataires
  - ...
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants :
  - Accueil et services aux locataires
  - Mise à disposition d'informations sur le site internet, amélioration de la communication locataires
  - Fonctionnement de la plateforme d'astreinte
  - Impayés de loyers et prévention des expulsions
  - Voisinage et sécurité

- Environnement
- Qualité de service
- Concertation
- ...

## **Article 4 : Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP)**

---

Il s'agit d'une instance unique de concertation à l'échelle de la société.

### **Composition**

Le CCLP est composé :

- de membres représentant les locataires :
  - les 3 membres du Conseil de surveillance élus par les locataires
  - 3 représentants des locataires de chaque association représentative de locataires, dont un au plus peut ne pas être locataire de Logirem (cf. annexe 1)
- de 2 représentants de Logirem :
  - le directeur de l'Exploitation
  - le directeur adjoint de l'Exploitation.

La composition est nominative et ses membres s'astreignent à une certaine assiduité ; néanmoins ils peuvent désigner un suppléant qui les représentera en cas d'empêchement.

Personnes qualifiées :

Selon l'ordre du jour, les membres du CCLP peuvent convenir préalablement de la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur un thème choisi.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre du CCLP, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCLP prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

### **Rôle**

Développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine de Logirem.

Le CCLP est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil de surveillance pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, technique, de loyers d'attribution des logements.

Il n'est pas consulté sur les dossiers individuels des locataires.

Le CCLP est habilité à élaborer des accords cadres à l'échelle du patrimoine. En revanche, les questions relatives à un immeuble ou à une résidence continueront à faire l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des associations ou groupements de locataires ou, en l'absence d'association, des locataires directement.

Le CCLP sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

Le CCLP est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil de surveillance.

### **Fonctionnement**

Le CCLP se réunit une fois par trimestre.



L'ordre du jour et le dossier de préparation sont transmis par mail aux participants 15 jours avant chaque séance.

Les membres du CCLP peuvent adresser par mail, dix jours avant la date de la réunion, les propositions de sujets à inscrire à l'ordre du jour. Un ordre du jour modificatif est alors adressé à tous les participants.

Chaque séance donne lieu à un compte rendu complet rédigé par Logirem et validé à la séance suivante par l'ensemble des membres.

### **Sujets spécifiques au niveau central**

Des groupes thématiques sont une déclinaison opérationnelle du CCLP. Il s'agit de groupes de travail paritaires Logirem / associations de locataires. Le CCLP décide de leur mise en place et, le cas échéant, de leur dissolution.

Leurs membres, désignés par le CCLP, n'en sont pas nécessairement issus.

Chaque groupe est constitué de 2 représentants maximum par association représentative de locataires. Il décide de ses modalités de travail et de la fréquence de ses réunions.

Il rend compte, pour information, de l'avancée de ses travaux et de ses conclusions au CCLP.

2 groupes thématiques sont proposés pour la durée du présent plan :

- Charges : modes opératoires et contrôle des charges récupérables sur le patrimoine.
- Communication : communication et information auprès des locataires et de leurs représentants locaux.

D'autres thématiques pourront être proposées par les membres du CCLP s'ils le jugent utile au cours de ce plan.

## **Article 5 : Conseils de Concertation Locative Locaux (CCLL)**

---

En comparaison avec d'autres bailleurs, Logirem compte une forte densité d'amicales et de groupements de locataires sur son patrimoine et considère cela comme un atout appréciable pour mieux faire son métier de gestionnaire et assurer une bonne circulation de l'information ascendante et descendante : quel que soit le type de concertation mise en œuvre localement, les représentants des locataires demeurent les interlocuteurs privilégiés des agences.

Les CCLL sont des instances de concertation à l'échelle des résidences.

Chaque résidence disposant d'une amicale ou d'un groupement de locataires dispose également d'un CCLL.

### **Composition**

Un CCLL est composé :

- de 3 représentants des locataires de la résidence au maximum par organisation
- de membres de Logirem.

Il peut se faire assister de toute personne jugée utile, cette assistance ne pouvant être supérieure à une personne par organisation représentée.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre d'un CCLL, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein d'un CCLL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

## **Rôle**

Améliorer les pratiques de rencontre et de concertation existantes avec les amicales ou groupements de locataires, ou avec les locataires.

Développer ces pratiques, dans un cadre souple et incitatif, pour améliorer l'écoute, la prise en compte des demandes des locataires et pour améliorer leur information sur la politique de Logirem et sur la gestion de leur résidence.

Promouvoir la participation des locataires, à travers les amicales ou groupements de locataires là où elles existent, à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité, ...) et la vie sociale.

Un CCLL est une instance de concertation locative, de débat et de proposition sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire au sein de sa résidence.

## **Fonctionnement**

Les principes sont les suivants :

- 2 réunions par an au minimum ou davantage à la demande de l'une ou l'autre des parties.
- L'agence organise ces réunions (invitations, organisation matérielle, comptes rendus).
- Les représentants des locataires sont associés à la préparation de la réunion et en particulier à la détermination de l'ordre du jour.
- Les réunions se tiennent dans la mesure du possible dans ou à proximité de la résidence.

Compte tenu du nombre élevé de résidences concernées (plus de 380), le premier principe évoqué plus haut sera appliqué avec souplesse :

- Plusieurs petits groupes contigus peuvent faire l'objet d'une seule réunion.
- En cas de déficit de participation répété, on peut espacer les réunions.

## **Sujets abordés (liste non exhaustive)**

- Bilan budgétaire des travaux et interventions réalisés dans l'année écoulée.
- Perspectives en matière de travaux pour l'année à venir et hiérarchisation des souhaits des locataires.
- Présentation de l'exercice de charges.
- Présentation des demandes des locataires.
- Bilan social de la résidence (impayés, relocations, incivilités,...).
- Services : les contrats d'entretien, le niveau d'entretien courant, le nettoyage, le traitement des petites réclamations.
- Amélioration de la propreté, de la sécurité, des relations de voisinage.
- Information sur les horaires, les tâches, les permanences des gardiens, les astreintes des services de proximité.
- Information-consultation sur les projets d'insertion, les chantiers-écoles.
- Information sur les sujets concertés au niveau central.
- Projets d'animation de la vie sociale et de convivialité ; utilisation des locaux communs.

Les CCLL n'excluent pas le maintien des relations bilatérales entre associations et agences relatives à tout type de questions.



## **Développement d'autres formes de relations avec les amicales ou groupements de locataires**

Le CCLP encourage le renforcement des collaborations locales entre agences et amicales ou groupements de locataires, dont les modalités sont laissées à l'appréciation des intéressés.

Parmi les pratiques mises en œuvre localement ou souhaitées par Logirem, on peut citer :

- L'organisation annuelle d'une visite conjointe de patrimoine.
- La réalisation de contrôles inopinés de certains prestataires, par l'amicale ou groupement et le responsable de site.
- La rédaction d'un courrier co-signé par le responsable d'agence et le président de l'amicale ou le représentant des locataires pour sensibiliser les locataires à tel ou tel aspect de la gestion de la résidence ou de la vie collective.
- L'organisation conjointe de manifestations susceptibles de dynamiser la vie sociale.

## **Article 6 : La Commission des Projets de Proximité**

---

La fondation d'entreprise Logirem a recentré fin 2014 son action autour des projets culturels. Une Commission des projets de proximité a donc été créée par Logirem comme dispositif de soutien administratif et financier aux initiatives des amicales et associations de locataires, des locataires et des associations présentes sur les résidences (sportives, de loisirs, tissant du lien social, etc.).

La Commission soutient des actions au profit des locataires et des résidences de Logirem, visant à :

- améliorer le cadre de vie
- encourager la convivialité
- développer la solidarité.

Elle instruit des dossiers et alloue des fonds.

Elle est composée de différents représentants de Logirem.

Dans le cas où le projet est porté par une association de locataires ou un groupement de locataires affilié, l'organisation concernée est informée du dépôt du dossier de demande de subvention.

Les modalités de fonctionnement de cette commission sont précisées en annexe 3.

Le bilan annuel est présenté en CCLP.

## **Article 7 : Les moyens matériel et financiers**

---

### **Moyens matériels**

Les associations de locataires siégeant aux CCLL peuvent utiliser à titre gracieux autant de fois que nécessaire un local (local collectif résidentiel ou LCR) dans le groupe d'immeubles ou le secteur géographique, quand il existe et qu'il est disponible, et ce dans le but de préparer les réunions.

L'accès aux halls des immeubles leur est facilité pour distribuer et afficher l'information, en liaison étroite avec les agences. En ce sens, un panneau d'affichage est à leur disposition dans chacun des halls des résidences.

Le secrétariat des séances est assuré par la société Logirem qui s'engage à rédiger et diffuser les comptes rendus aux membres des comités de concertation locative.



Logirem finance l'abonnement à la revue *Actualités Habitat* pour les représentants des locataires élus au Conseil de surveillance et membres du CCLP qui le souhaitent. Certaines formations peuvent également être prises en charge pour permettre aux membres du CCLP d'assumer efficacement leurs missions.

### **Moyens financiers**

La Commission des Projets de Proximité est financée par Logirem. Le budget non consommé en fin d'année vient abonder le budget de l'année suivante.

Le remboursement des frais de déplacement exposés pour se rendre au CCLP des membres du CCLP, ainsi que des autres locataires y participant, sont remboursés suivant le tarif kilométrique en vigueur au sein de Logirem ou sur justificatif de transport en commun.

Logirem finance le fonctionnement des associations signataires du plan sur la base d'un montant de 0,75 euro / an du logement réparti à parts égales entre chaque association signataire.

Ce financement est calculé sur la base du nombre de logements de la société au 31 décembre de l'année précédente. Il est versé en deux fois, à hauteur de 30 % en janvier et le solde en décembre, lors de la présentation d'un bilan annuel de l'utilisation de ces fonds.

Chaque association désigne l'entité juridique appelée à recevoir le financement.

A cet effet, Logirem produit en janvier de chaque année à chaque organisation concernée le nombre de logements au 31 décembre de l'année précédente ainsi que la répartition chiffrée de la quote-part.

Logirem finance le fonctionnement des associations disposant d'au moins un représentant au Conseil de surveillance de la société sur la base d'un montant de 0,75 euro / an du logement réparti au prorata du % de voix obtenues aux élections de locataires de la société.

Ce financement est calculé sur la base du nombre de logements de la société au 31 décembre de l'année précédente. Il est versé en deux fois, à hauteur de 30 % en janvier et le solde en décembre, lors de la présentation d'un bilan annuel de l'utilisation de ces fonds.

Chaque association désigne l'entité juridique appelée à recevoir le financement.

Seuls les logements commercialement louables sont pris en compte. Sont exclus les habitations dont la relocation est gelée par décision du Conseil de surveillance (opération de démolition, restructuration, changement de destination, etc.).

Jusqu'aux prochaines élections de 2018, la répartition du financement des associations disposant d'au moins un élu s'effectue comme suit :

Associations	Résultats élections
CLCV	42,62 %
CGL	14,88 %
CNL	42,50 %
CSF	
Total	100 %

### **Estimation pour 2015**

21 021 logements

⇒ 15 765,75 euros à répartir à parts égales entre les associations membres du CCLP.

⇒ 15 765,75 euros à répartir entre les associations disposant d'un élu, au prorata des résultats des élections.



logirem

GRUPE LOGIREM

	Financement à parts égales	Financement prorata	au Total
<b>CLCV</b>	3 941,44 euros	6 719,36 euros	<b>10 660,80 euros</b>
<b>CGL</b>	3 941,44 euros	2 345,94 euros	<b>6 287,38 euros</b>
<b>CNL</b>	3 941,44 euros	6 700,44 euros	<b>10 641,88 euros</b>
<b>CSF</b>	3 941,44 euros	néant	<b>3 941,44 euros</b>

Le CCLP présente, dans le cadre de son bilan d'activité annuel au Conseil de surveillance, un rapport sur l'utilisation du budget alloué dans le cadre du PCL.

Fait à Marseille en 5 exemplaires, le 12 juin 2015

**Madame Géraldine DURVILLE BRU,**  
directeur de l'Exploitation,  
membre du Directoire de Logirem

**Madame Josette BARLE**  
Union Régionale de la Confédération Générale du Logement (CGL),

**Madame Danielle GAUCHE**  
Union Départementale de la Confédération de la Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV),

**Monsieur Bernard CASTAGNO**  
Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles (CSF),

**Monsieur Christian THÉRY,**  
Confédération Nationale du Logement (CNL)



## ANNEXES

### **Annexe 1 : Les associations représentatives de locataires**

La représentativité des associations de locataires est définie par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par les lois n°89-462 du 6 juillet 1989 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000, d'après les critères suivants :

- Montant global des cotisations ;
- Indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement ;
- Nombre et répartition géographique de leurs adhérents.

Le décret du 18 mars 1988 reconnaît 5 associations représentatives de locataires :

- La CNL (Confédération Nationale du Logement)
- La CGL (Confédération Générale du Logement)
- La CSF (Confédération Syndicale des Familles)
- La CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)
- L'AFOC (Associations Force Ouvrière Consommateurs).

Elles siègent à ce titre à la Commission Nationale de Concertation (CNC) instituée auprès du ministère du Logement pour contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires par ses études, avis et propositions.

Chez Logirem, 4 de ces associations représentent les locataires : la CLCV, la CGL, la CNL et la CSF.

Localement, dans une résidence, les associations membres de la CNC ou représentant au moins 10% des locataires peuvent désigner au bailleur trois de ses représentants au plus, locataires de la résidence, qui auront accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine (voir annexe 2).

Enfin, les associations membres de la CNC, ainsi que les associations de locataires ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections, sont habilitées, avec les membres du Conseil de surveillance élus par les locataires, à négocier avec le bailleur un plan de concertation locative destiné à formaliser les relations locatives locales et instaurant un ou plusieurs conseils de concertation locative.

## **Annexe 2 : Les accords collectifs locaux**

La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (dite loi MOLLE) prévoit que les bailleurs sociaux 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, 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 de surveillance ;
- 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.

### **Accords négociés directement avec les locataires**

En l'absence d'accords signés conformément au paragraphe ci-dessus, les bailleurs peuvent proposer directement aux locataires des accords de même nature.

Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25% des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

Les accords prévus peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

### **Annexe 3 : La Commission des Projets de Proximité**

#### **Types de projets soutenus**

Il s'agit de projets initiés par des structures identifiées et reconnues, comme les amicales, les associations, les acteurs sociaux qui œuvrent dans les domaines de l'insertion, de l'animation sociale, et qui concourent à améliorer le cadre de vie des résidents. Les événements éphémères récurrents organisés par des entités reconnues d'utilité publique font partie de ce périmètre.

A ce jour, sont identifiées les actions suivantes :

- les fêtes de quartier
- la Grande lessive
- la fête des Voisins (Immeubles en fête)
- la semaine HLM
- les rencontres sportives
- les chantiers école, d'insertion.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Les projets éphémères, qui semblent parfois très attrayants, ne doivent pas constituer la priorité mais représenter seulement une action complémentaire à la mise en place de projets durables, nécessitant un suivi régulier.

Les projets n'ont pas d'objectifs à visée politique, professionnelle, ou ethnique.

#### **Modalités de financement des projets**

Par ailleurs, afin de pouvoir mener une action significative, sans toutefois être trop ambitieuse, sur des résidences où le besoin est avéré, il conviendra de définir au préalable les critères de sélection des projets portant à la fois sur les effets attendus vis-à-vis de la qualité de vie des résidents, mais également sur la capacité à pérenniser l'action.

Le financement pourra provenir :

- d'une ligne budgétaire mise en place par Logirem et réservée exclusivement à ces projets de proximité. En fonction des capacités de Logirem à investir et en fonction des effets obtenus sur l'environnement résidentiel des clients, cette ligne budgétaire pourra être revue à la hausse comme à la baisse.
- de contributeurs issus des partenariats existants ou à mettre en place. A ce titre, une part importante du travail consistera à rechercher des modes de financement et des partenaires pour compléter les contributions de l'entreprise et les subventions accordées.

Une demande d'appui fait l'objet d'un dossier renseigné par le demandeur et par l'agent de développement local du Service Qualité de Vie ou le collaborateur de l'agence qui assure le portage. Chaque demande est examinée en commission, qui décide des montants des contributions.

#### **Composition de la commission**

La commission est composée de plusieurs membres Logirem :

- le directeur de l'Exploitation
- le responsable du Service Qualité de Vie
- un chargé de gestion Développement local

Elle se réunit une fois par bimestre pour statuer sur les dossiers. Le calendrier des réunions est réalisé un an à l'avance.

Les projets sont présentés à la commission par leurs porteurs Logirem.

La commission peut consulter toute personne apte à éclairer un dossier : responsable territorial, gestionnaire superviseur, etc.