logirem
GROUPE LOGIREM

Plan de Concertation Locative (PCL) 2019 – 2022

La société LOGIREM, sise :111, Boulevard National - BP 60204 13003 Marseille cedex 3,
Représentée par sa Directrice Clientèle, **Madame Claudine VERLAQUE**, dûment habilitée

Ci-après dénommée : **LOGIREM**

D'une part,

Et :

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
Représentée par **Monsieur Patrick EVEILLEAU,**

L'Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés-Confédération Générale du Travail (INDECOSA-CGT)
Représentée par **Monsieur Hervé CURTILLET,**

La Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Représentée par **Madame Danielle GAUCHE,**

La Confédération Générale du Logement (CGL)
Représentée par **Madame Josette BARLE,**

La Confédération Nationale du Logement (CNL)
Représentée par Monsieur **Eddie JACQUEMART,**

La Confédération Syndicale des Familles (CSF)
Représentée par Monsieur **Hamza MADI,**

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

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 élaboré 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.

NE HM LC MC

logirem
GROUPE LOGIREM

La loi égalité et citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 est venue modifier les articles suivants :
44 bis : en précisant que le PCL doit être élaboré avec les associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil de l'habitat ou au conseil national de la consommation.
Les moyens financiers prévus sont au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an. Ils sont répartis en fonction des résultats aux dernières élections des représentants des locataires. La définition de l'usage, des modalités de suivi de cet usage et le bilan annuel adressé par les associations doivent être définis dans le PCL.

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 également les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure des conseils de concertation locative locaux 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 d'Administration 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, dénonciation et bilan

Le présent plan a été soumis à l'approbation du Conseil d'administration du 2 avril 2019. Il prend effet à compter de sa date de signature, et ce jusqu'au 31 décembre 2022 avec effet rétroactif au 1er janvier 2019.

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, ...).

PE HM LC

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 du bailleur ou d'une ou plusieurs associations.
Les parties se réservent le droit unilatéral de dénoncer ledit plan par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée par voie postale ou par lettre envoyée par courriel avec accusé de réception et de retenir leur participation au Conseil de Concertation Locative Patrimoine.

Article 3 : Thèmes de la concertation

Conformément aux échanges lors de la co-construction du plan, la concertation pourra porter sur différents thèmes (liste non exhaustive) :

- Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers :
  - Classement des immeubles / Plan stratégique patrimoine
  - Présentation annuelle de la programmation des projets patrimoniaux
  - Information sur la mise en vente de logements aux locataires et accompagnement des locataires de la copropriété
  - Politique de loyers et charges
  - Réparations locatives
  - Gros entretien et grosses réparations
  - Entretien et maintenance
  - Qualité des prestations
  - Bilan annuel des attributions
  - Information sur les nouveaux contrats et impacts pour les locataires
  - Hygiène et sécurité
  - .....

- 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
  - Qualité de service
  - Mise à disposition d'informations sur le site internet, amélioration de la communication locataires
  - Fonctionnement de la plateforme d'astreinte
  - Fonctionnement du centre de relations clients
  - Impayés de loyers et prévention des expulsions
  - Voisinage et sécurité
  - Environnement .....

ME HM LC

logirem
GROUPE LOGIREM

➢ Dans le cadre des obligations précisées dans la loi Elan relatives à la convention d'utilité sociale, la concertation porte notamment sur :
- Engagements en matière de gestion sociale
- Vente HLM ...

Décret CUS en attente dans les prochains mois qui viendra peut-être rajouter d'autres points dans la concertation.

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

Il s'agit d'une première instance de concertation dont le périmètre est celui de la société.

Composition
Le CCLP est composé :

➢ De membres représentant les locataires :
- Les 3 membres du Conseil d'administration élus par les locataires
- 3 représentants des locataires de chaque organisation nationale de locataires. Selon décision collégiale, un des représentants peut ne pas être locataire.
- En plus de ces 3 représentants, il peut y avoir un expert présenté par une ou des organisations, en tant que personne jugée utile pour apporter son expertise sur les thèmes portés à l'ordre du jour.

➢ De représentants de Logirem :
- Le Directeur de la Clientèle
- Les 3 Directions Territoriales
- Le Responsable du Pôle Relations Clients
- Et si nécessaire, une personne jugée utile pour apporter son expertise (Logirem ou extérieure)

La composition est nominative et les membres permanents des organisations des locataires seront désignés par lettre simple ou par voie électronique. Les membres s'astreignent à une certaine assiduité, néanmoins ils peuvent désigner un suppléant qui les représentera en cas d'empêchement en le signalant au préalable auprès de l'assistante de la Direction Clientèle.
Les 3 administrateurs et les membres permanents désignés seront destinataires des ordres du jour et compte-rendu.
La participation des locataires étant déterminée selon les thématiques et leurs disponibilités.

La représentation des Directions Territoriales au CCLP permettra une meilleure connaissance des sujets abordés afin d'apporter plus de cohérence aux échanges dans le cadre des Conseils de Concertation Locative Locaux.

Modalités spécifiques :
Ne peut être membre du CCLP, un occupant en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.

De même, si un membre locataire quitte le patrimoine de Logirem, sa participation au sein du CCLP prend fin automatiquement, l'association concernée devra désigner un nouveau représentant.

logirem
GROUPE LOGIREM

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 d'Administration 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 en charge du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'administration.

Fonctionnement
Le CCLP se réunit une fois par trimestre et si nécessaire sur une journée.
La matinée sera alors consacrée aux différents points de l'ODJ et l'après-midi sera destinée à aborder un sujet de façon plus approfondie avec des intervenants internes à Logirem ou externes si nécessaire.
L'ordre du jour et si possible le dossier de préparation sont transmis par mail aux membres permanents, 15 jours avant chaque séance. Il peut être en tout ou partie décidé au CCLP précédent.
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 les organisations, ne sont pas nécessairement issus du CCLP.

Chaque groupe est constitué de 2 représentants locataires maximum par organisation représentative au sens de l'article 44 de la LEC (voir annexe 1) ainsi que d'une personne qualifiée par organisation. 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.

3 groupes thématiques sont proposés à ce jour pour la durée du présent plan :
- Gestion des copropriétés
- Plan propreté de nos résidences
- Gestion de l'eau individuelle et commune

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

logirem
GROUPE LOGIREM

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 Unités Territoriales.

Les CCLL sont des instances de concertation à l'échelle des résidences.
Dans chaque résidence, tout groupement de locataires, amicales ou toutes associations de locataires, affiliés à une organisation représentative siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, désignent au bailleur, des représentants pour participer au CCLL tel que mentionné au paragraphe ci-dessous intitulé "composition".

Composition
Un CCLL est composé :

- De 3 locataires de la résidence au maximum par association ou groupement représentatif et reconnu par leur organisation au sens de l'article 44 modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté.

- De membres de Logirem : Responsable d'Unité Territoriale, Chargé de Secteur, Chargé de Clientèle ...

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

Modalités spécifiques :
Il faut être locataire pour être membre du CCLL :
Aussi, ne peut être membre du CCLL, un occupant en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
De même, si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCLL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

Rôle
Améliorer les pratiques de rencontre et de concertation existantes avec les associations de locataires, 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.
Promouvoir la participation des locataires, à travers les associations de locataires 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.

ME HM PB MC LC

logirem
GROUPE LOGIREM

Fonctionnement
Les principes sont les suivants :

- 2 réunions par an au minimum ou davantage à la demande du bailleur ou d'une ou plusieurs associations.
- Les représentants des locataires sont associés à la détermination de l'ordre du jour.
- L'Unité Territoriale organise ces réunions (invitations, organisation matérielle, comptes rendus).
- Les réunions se tiennent dans la mesure du possible dans ou à proximité de la résidence.

Compte tenu du nombre élevé de résidences concernées, le principe de deux réunions minimum par an et par résidence sera appliqué avec souplesse :

- Plusieurs petits groupes contigus d'une même organisation peuvent faire l'objet d'une seule réunion.

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 (taux d'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 de Développement local,
- Information sur les sujets concertés au niveau central.
- Projets d'animation de la vie sociale et de convivialité ; utilisation des locaux communs.
- Concertation sur des projets d'amélioration, de réhabilitation et /ou de démolition/reconstruction.

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

Les CCLL n'excluent pas le maintien des relations bilatérales entre associations et Direction Territoriale 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 Directions Territoriales et associations de locataires représentatives au titre de l'article 44 du CCH, dont les modalités sont laissées à l'appréciation des intéressés.

PE HM PB MC

logirem
GROUPE LOGIREM

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, groupement de locataires et des collaborateurs de l'Unité territoriale.
- La rédaction d'un courrier co-signé par le Responsable de l'Unité Territoriale ou le Directeur de Territoire 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 Fondation Logirem

La Fondation d'entreprise Logirem a recentré l'ensemble des financements apportés aux associations sur des projets culturels (éducation, accès à la culture, culture de la terre) ou de proximité visant le développement de la convivialité et du lien social.
Un comité restreint a donc été constitué sein de la Fondation pour examiner les projets de proximité :

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

Ce comité instruit des dossiers et alloue des fonds.
Il est composé de deux administrateurs de la Fondation et de différents représentants de Logirem.

La Fondation assure le soutien administratif et financier aux initiatives des associations de locataires, groupements et associations de locataires, des locataires et des associations présentes sur les résidences (sportives, de loisirs, tissant du lien social, etc.).

La Commission restreinte de la Fondation Logirem peut financer des projets déposés par les associations de locataires ou groupement de locataires. Ce financement est un moyen financier supplémentaire donné aux associations de locataires.

La Fondation Logirem est un appui complémentaire et non exclusif des organisations et peut servir, entre autres, aux initiatives locales menées par leurs associations de locataires sur les territoires.

Il ne peut pas financer des projets relevant des moyens financiers octroyés aux associations dans le cadre du CCLP.

HM MC

logirem
GROUPE LOGIREM

Article 7 : Les moyens matériel et financiers

Moyens matériels
Dans le cadre du PCL, les associations ou groupements de locataires peuvent utiliser à titre gracieux autant de fois que nécessaire un local (local collectif résidentiel ou autres) 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 et il peut être étudié la possibilité de mise à disposition de badges d'accès aux halls pour distribuer et afficher l'information, en liaison étroite avec les Unités Territoriales. En ce sens, un panneau d'affichage est à leur disposition dans chacun des halls des résidences.
Des badges universels peuvent être mis à disposition en cas de besoins ponctuels des organisations sur une durée déterminée.

Des dons de mobiliers, bureaux et informatiques qui ne sont plus utilisés par Logirem peuvent être étudiés.
Des mises à disposition de locaux associatifs peuvent être étudiées par la Commission « locaux commerciaux et associatifs ».
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.

Moyens financiers
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.
Lors des CCLP à la journée, les déjeuners seront pris en commun, à la charge de Logirem.

Logirem finance le fonctionnement des organisations, en fonction des résultats des dernières élections, sur la base d'un montant de 2 euros / an du logement, conformément à la Loi Egalité Citoyenneté
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 70 % en janvier et le solde en décembre, lors de la présentation d'un bilan annuel de l'utilisation de ces fonds. L'acompte de 70 % de l'année N+1 ne sera versé que si le bilan de l'année N a été fourni par l'organisation et validé par Logirem, sous la forme arrêtée en CCLP au cours du 1er semestre 2019.
Chaque organisation désigne l'entité juridique appelée à recevoir le financement.
A cet effet, Logirem produit en janvier de chaque année à chaque organisation concernée la liste du patrimoine et les adresses, avec le nombre de logements au 31 décembre de l'année précédente ainsi que la répartition chiffrée de la quote-part.

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

logirem
GROUPE LOGIREM

Jusqu'aux prochaines élections de 2022, la répartition du financement des associations s'effectue comme suit :

Associations	Résultats élections
Indecosa-CGT	24.26 %
CNL	20.24 %
AFOC	19.91 %
CLCV	19.33 %
CGL	16.26 %
Total	100 %

Budget pour 2019
Nombre de logements **21 173**
Soit **42 346** euros à répartir

	Financement acompte en janvier	Financement solde sur production bilan	Total
Indecosa CGT	7191,20	3081,93	10273.13
CNL	5999,59	2571,24	8570.83
AFOC	5901,76	2529,32	8431.08
CLCV	5729,84	2455,64	8185.48
CGL	4819,82	2065,63	6885.45

Les moyens financiers sont destinés à "soutenir les actions des organisations qui participent à la concertation locative". Ils doivent permettre d'assumer leurs rôles auprès de l'ensemble des locataires.

Chaque organisation doit fournir, à partir du mois de décembre, un bilan de l'utilisation du budget alloué. Ce bilan devra comprendre des éléments quantitatifs et qualitatifs.
Le contenu et la forme de ce bilan sera co-construit lors d'un CCLP et cela avant la fin du 1er semestre 2019. Il est convenu d'ors et déjà qu'il ne sera pas nécessaire de chiffrer de façon détaillée les différentes missions présentées au bilan.
Le CCLP présente, dans le cadre de son bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration, un rapport d'activité co-construit dans lequel apparaîtra l'utilisation du budget alloué dans le cadre du PCL.

ME HM

MC

LC OK

logirem
GROUPE LOGIREM

Fait à Marseille en 7 exemplaires, le 2 avril 2019

Madame Claudine VERLAQUE,
Directeur Clientèle,

Monsieur Patrick EVEILLEAU
Associations force ouvrières consommateurs (AFOC)

Monsieur Hervé CURTILLET
Indecosa-CGT

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

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

Pour Mme BARLE M. BONILLO

Monsieur Eddie JACQUEMART
Confédération Nationale du Logement (CNL)

Monsieur Hamza MADI
Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles (CSF),

logirem
GROUPE LOGIREM

Annexe 1

Article 41 ter

- Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 102 (V)

Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 bis entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

-logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ;

-logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus, à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ;

-logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit, aux sociétés de financement et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;

-logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations 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.

Les accords conclus au sein de la Commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au Journal officiel de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés. Le décret peut, après avis motivé de la Commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses.

Article 42

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 13

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. 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 au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Article 44 En savoir plus sur cet article...

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

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.
Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.
Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.
Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

PE HM

logirem
GROUPE LOGIREM

Article 44 bis En savoir plus sur cet article...

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93
- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 94 (V)

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter 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 plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.
Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.
NOTA :
Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du I dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.

Article 44 ter En savoir plus sur cet article...

- Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 3° JORF 14 décembre 2000

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

PE HM

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.
Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.
Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

Article 44 quater En savoir plus sur cet article...

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 95
- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 96

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son

cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.
Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.
Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.
Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.
Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article.