



MEMBRE DU GROUPE **emha** 

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023 – 2026



- ✓ **Vu le code de la construction et de l'habitation,**
- ✓ **Vu les articles 42, 44, 44bis, ter et quater 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, modifiées par les **articles 93 à 96 de la loi LEC n° 2017-86 du 27 janvier 2017,**
- ✓ **Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Préambule

Le présent plan de concertation locative a été négocié et rédigé conformément aux textes ci-dessus indiqués.

Rappel du texte relatif aux partenaires de la négociation du PCL :

Article 44Bis de la Loi 86-1290 du 23/12/1986

1. Les bailleurs des secteurs locatifs
2. 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,**
3. les **représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages** exprimés aux dernières élections
4. les **administrateurs élus représentants des locataires**

Il est rappelé, pour mémoire, qu'une association qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) peut être partie prenante de la révision du PCL au cours de la vie de ce dernier. Toutefois, celle-ci ne pourrait pas bénéficier de la contribution financière prévue par la Loi.

Rappel de l'Objet du PCL :

Article 44Bis de la Loi 86-1290 du 23/12/1986

Il a pour objet de **définir les modalités pratiques de la concertation** applicables à l'ensemble des immeubles du patrimoine du bailleur.

Il précise 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 les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il prévoit également des moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.
Il est dûment validé par le conseil d'administration du bailleur.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite à l'élection des représentants des locataires qui se sont tenues entre le 14 et le 29 novembre 2022.

1. Champ d'application et durée du Plan de Concertation Locative

1.1. Champ d'application :

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif à usage d'habitation du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM, soit **1539 logements** (dont 54 logements foyers) au 31 décembre 2022.

Il s'inscrit dans une démarche participative voulue dans le cadre des orientations stratégiques du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM et dans la continuité des actions de communication engagées par LE FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM envers les locataires.

1.2 Définition des domaines de la concertation locative

Articles 44 et suivants de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986

La concertation locative s'organise autour des sujets généraux ci-après qui relèvent de la gestion locative, patrimoniale et du « bien vivre ensemble » :

La gestion locative

Détermination, évolution des charges locatives et règles de répartitions
Qualité de service rendu
Gestion de la relation clients
Evolution des textes réglementaires
Indicateurs de gestion locative et patrimoniale
Politique sociale et environnementale dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)
Réparations locatives et Etats des lieux- Vétusté

La politique patrimoniale

Programmation neuve et construction-démolition du parc locatif
Projets d'amélioration et de réhabilitation énergétique ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives
Informations sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
Maintenance et gros entretien du parc immobilier locatif

DC
BB
BB

La gestion du « vivre ensemble »

Conditions d'habitat et cadre de vie des occupants
Propreté
Tranquillité résidentielle
Communication à destination des locataires
Projets et animations du développement social
Actions en direction des séniors et des locataires en situation de handicap

Sont exclus des thèmes de la concertation locative :

- les processus internes de gestion conduits par les équipes opérationnelles,
- les situations individuelles des locataires, et
- tous autres domaines relevant de l'application de textes réglementaires ou de lois.

De même, n'entrent pas dans le champ d'application du présent plan, les dispositions relevant d'accords collectifs nationaux ou locaux déjà signés avec les organisations nationales représentatives des locataires et les instances représentatives des organismes d'habitation à loyer modéré.

1.3 Durée et date d'effet du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative, lequel fait suite aux dernières élections des représentants des locataires qui se sont tenues entre le 14 et le 29 novembre 2022, est conclu pour une durée de **4 ans à compter du 01/01/2023** Il prendra donc fin le **31 décembre 2026**.

2. Organisation de la Concertation Locative

Rappel du cadre législatif de la composition du CCL :

Article 44 de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93](#)

« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles,

1. tout **groupement de locataires affilié** à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou
2. toute **association qui représente au moins 10 % des locataires** ou
3. 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. »

Composition du Conseil de Concertation Locative du FOYER MODERNE :

- 1- **LE FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM**, représenté et agissant par son Directeur Général, **M. Sébastien EHRET**, ou son ou ses représentant(s) désigné(s) des directions opérationnelles relevant des champs d'application de la concertation locative.
- 2- Toutes les associations de locataires **présentes dans le patrimoine du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM** et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Ces associations sont au nombre de trois et sont ci-dessous désignées :

- a) la **Confédération Consommation Logement Cadre de Vie - CLCV**, représentée et agissant par Madame Malika SOUCI
- b) la **Confédération Nationale du Logement - CNL**, représentée et agissant par Madame Brigitte BREUIL
- c) la **Confédération Syndicale des Familles - CSF**, représentée et agissant par Monsieur Dominique LEBLANC

Pour mémoire, la CLCV et la CNL sont les associations ayant obtenu le maximum de suffrage lors des élections des locataires 2022 et siègent donc au conseil d'administration du **FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM**.

Chacune de ces trois associations de locataires désigne par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus, TROIS personnes de son choix (article 44 de la Loi 86-1290 du 23/12/1986) et dont il est ici précisé que l'une devra être un membre représentant le syndicat et deux autres devant obligatoirement être locataires du Foyer Moderne de Schiltigheim.

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.

En cas de perte de la qualité de locataire, le mandat de représentant d'association au sein d'un conseil s'éteindra de plein droit, et à effet immédiat, avec la perte de cette qualité. Il reviendra à l'association de désigner nommément par courrier recommandé avec accusé de réception le remplaçant de la personne déchue.

Auront également une voix consultative au Conseil de Concertation Locative, les administrateurs élus représentant les locataires de toutes sociétés qui viendraient à être fusionnées avec le bailleur pendant la durée du présent Plan de Concertation Locative.

2.2 Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par **M. Sébastien EHRET**, Directeur Général ou un de ses représentants désignés.

Il se réunit chaque fois que nécessaire et à minima deux fois par an (1 par semestre) en complément d'un CCL portant spécifiquement sur la régularisation des charges locatives au siège social du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM, ou sur un lieu différent précisé dans la lettre de convocation en accord entre les parties et déterminé lors de la précédente session du Conseil de Concertation Locative.

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par LE FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM lequel procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires et établit les comptes rendus des débats et décisions. Dans le délai courant entre la convocation et la réunion effective, les représentants des locataires pourront, par écrit ou mail, soulever des points particuliers (entrant dans le champ de compétences des Conseils) afin de les voir évoqués lors des réunions.

Le Conseil de Concertation Locative traite des domaines généraux ou relevant de l'ensemble du parc immobilier locatif du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM, de dossiers spécifiques portés par les directions opérationnelles.

D'autre part, la présence aux Conseils de Concertation Locative réglementaires est indispensable, et la non-assiduité pourra entraîner une diminution de la dotation annuelle.

Afin d'en ouvrir la participation à des locataires exerçant une activité de salarié, les CCL pourront se dérouler dans la mesure du possible en fin d'après-midi.

3. Accompagnement de la concertation locative

3.1 L'accompagnement financier

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, LE FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM contribue à l'accompagnement financier des organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ainsi qu'au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation ayant participé aux élections par une allocation forfaitaire annuelle de **3,00 €** par logement locatif, mis en service au 31 décembre de l'année précédant le versement de la subvention.

Cet accompagnement sera égal pour l'année 2023 à 1539 logements x 3 €, soit **4617 €**.

Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux élections 2022 des représentants des locataires, et en fonction des pourcentages obtenus au suffrage (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

NOM DE LA LISTE	POURCENTAGE RECUEILLIS	MONTANT DE LA SUBVENTION
CLCV	41,70%	1925 €
CNL	40,89 %	1888 €
CSF	17,41 %	804 €

Pour l'exercice 2023, l'intégralité de la dotation du Plan de Concertation Locative sera versée dans le délai d'un mois maximum après la signature de ce dernier.

Pour les exercices suivants, elle sera versée au plus tard un mois après présentation du bilan annuel de l'utilisation des fonds par chaque association demandeuse au bailleur.

3.1.1 Usage des fonds et modalités de suivi de cet usage

La dotation financière prévue au présent Plan de Concertation Locative est destinée à assurer les actions qui participent de manière directe ou indirecte à une concertation locative de qualité.

Sont éligibles :

1. Les actions liées au fonctionnement de l'Association en rapport avec le bailleur et son action en faveur de la concertation par exemple :
 - Frais de transport Frais administratifs Frais de reprographie
 - Frais téléphonique – internet,...(Liste non exhaustive)
2. Les actions liées à des projets spécifiques mises en place par le Conseil de Concertation Locative.

Des fonds ou subventions complémentaires à ces moyens définis dans le cadre du PCL pourront être alloués en sus aux ASSOCIATIONS par le Foyer Moderne de Schiltigheim, destinés à contribuer :

- - A des frais d'animations et d'actions destinées spécifiquement aux locataires du Foyer Moderne de Schiltigheim.

- - A des projets bénéficiant spécifiquement aux locataires du Foyer Moderne de Schiltigheim.

L'ASSOCIATION demandeuse devra alors adresser une demande écrite spécifique au Foyer Moderne de Schiltigheim décrivant l'animation, l'action ou le projet envisagé (objectif, cible, présentation, coûts, modalités de financement, ...).

Le Foyer Moderne de Schiltigheim demeurera souverain dans l'attribution ou non de ces éventuelles contributions complémentaires, suite à instruction des dossiers.

En cas de financement accordé, l'ASSOCIATION devra faire mention de ce partenariat dans ses documents de communication ou de promotion de l'animation, de l'action ou du projet permis (le logo de la société pourra notamment être utilisé à cet effet, moyennant respect de l'intégrité de sa charte graphique).

3.1.2 Bilan annuel de l'utilisation des fonds

L'utilisation des moyens financiers par les partenaires associatifs du Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel présenté au Conseil d'Administration du FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM et ce au plus tard le 30 juin de l'année civile suivante.

Le bilan annuel présentera des éléments factuels et financiers relatifs à la réalisation des actions, à l'aide d'un décompte détaillé par poste de dépenses.

Les actions menées par les partenaires associatifs pourront également être portées à l'ordre du jour des différents conseils de concertation locative afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les objectifs.

3.2 L'accompagnement matériel

Le **FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM** favorise la concertation locative :

- par la mise à disposition d'un espace d'expression libre dans le magazine d'information « Entre Nous » adressé aux locataires
- par l'intégration sur son site internet : sur l'onglet « Qui sommes nous » un texte présentant le principe de la concertation locative et du dialogue mené avec les associations de locataires. Sur l'onglet « déjà locataires » un encart permettant un descriptif rapide de chaque association et un lien vers leurs sites respectifs.
- en assurant le secrétariat des Conseils et en assurant la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des Conseils.

4. Validation du Plan de Concertation Locale

Le présent plan de concertation sera validé au cours du Conseil d'Administration du FOYER MODERNE le plus proche suivant la date de signature.

L'extrait de délibération du Conseil d'Administration le validant sera annexé au présent document.

Fait en 4 exemplaires à SCHILTIGHEIM, le 16 mai 2023

Signatures du Plan de Concertation Locale 2023/2026

Pour la CLCV
Mme Malika SOUCI

P.O
Daniel BONNOT



Pour la CNL
Mme Brigitte BREUIL



Pour la CSF
M. Dominique LEBLANC



Pour le FOYER MODERNE DE
SCHILTIGHEIM
M. Sébastien EHRET



