

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019 / 2022



# Préambule:

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu 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,

Vu les articles 42, 44 et suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu les articles 93 à 96 de la loi LEC n° 2017-86 du 27 janvier 2017,

Le présent Plan de Concertation Locative est élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine de PROMOLOGIS et pour préciser le cadre de la concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité. Il instaure les conseils et commissions de concertation locative.

Il prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le **6 décembre 2018**.

Il est consultable sur le site Internet de Promologis, rubrique : Espace locataire / Mes interlocuteurs / Les associations de locataires.

<u>A</u>:



# 1. Article 1 - Champ d'application et durée du Plan de **Concertation Locative**

# 1.1.1 Champ d'application :

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif à usage d'habitation de PROMOLOGIS, soit 25 872 logements au 31 décembre 2018.

Il définit les modalités pratiques de la concertation, précise les règles destinées à formaliser la concertation locative, prévoit sa composition et détermine les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il s'inscrit dans une démarche participative voulue dans le cadre des orientations stratégiques de PROMOLOGIS et dans la continuité des actions de communication engagées par PROMOLOGIS envers les locataires.

# 1.1.2 Définition des domaines de la concertation locative

La concertation locative s'organise autour des sujets généraux ci-après qui relèvent de la gestion locative, patrimoniale et du « bien vivre ensemble » mais aussi pour des dossiers ou des thèmes qui le prévoient explicitement :

### 1.1.2.1 La gestion locative

- Bilans des campagnes de régularisations de charges et règles de répartitions
- Oualité de service rendu
- Gestion de la relation clients
- Evolution des textes réglementaires
- Indicateurs de gestion locative et patrimoniale
- Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Réparations locatives et Etats des lieux Vétusté

# 1.2.2 La politique patrimoniale

- Programmation neuve et reconstruction-démolition du parc locatif
- Projets d'amélioration et de réhabilitation énergétique
- Informations sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Maintenance et gros entretien du parc immobilier locatif
- La copropriété

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019/2022-21/01/2019

BM GT M.S B



# 1.1.2.2 La gestion du « vivre ensemble »

- Conditions d'habitat et cadre de vie des occupants
- Informations sur le NPNRU Contrats de Ville
- Sécurité des personnes et qualité environnementale
- 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.

# 1.1.3 Durée, révisions et bilan du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 4 ans à compter des dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration tenues le 6 décembre 2018 ; il prendra fin le 31 décembre 2022.

Le présent Plan peut être révisé à la demande d'une ou des parties signataires de celui-ci, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

Le Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel présenté au Conseil d'Administration de PROMOLOGIS et ce au plus tard le 30 juin de l'année civile suivante.

Le bilan présentera des éléments factuels relatifs à la réalisation des actions et la tenue des différents conseils et commissions de concertation locative.

# 2. Article 2 - Organisation de la Concertation Locative

#### 2.1 Le Conseil de Concertation Locative

# 2.1.1 Composition

Le cadrage institutionnel de la concertation locative repose sur la participation des organisations qui siègent à la Commission Nationale de Concertation, et au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019/2022-21/01/2019

47 MS &



### Le Conseil de Concertation Locative est constitué :

- Des représentants des organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ainsi que ceux qui siègent au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation avant participé aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du bailleur du 6 décembre 2018 :
  - > la Confédération Consommation Logement Cadre de Vie CLCV sera représentée par Madame Eve SIMONLATSER pour le compte de Madame Sophie BASCOUL
  - > la Confédération Nationale du Logement CNL sera représentée par Monsieur Jean-Louis DILLINGER
  - > la Confédération Syndicale des Familles CSF sera représentée par Madame Christiane TOLSAN
  - > le Droit au Logement DAL 31 sera représenté par Monsieur François **PIOUEMAL**
  - > l'Association Force Ouvrière Consommateurs AFOC sera représentée par Madame Alba SER-MARTI pour le compte de Monsieur Bernard MACABIAU
  - > la Confédération Générale du Logement CGL sera représentée par Monsieur Jean-Christian SUROWIECK

Chaque représentant des organisations nationales représentatives des locataires, pourra être accompagné, s'il le souhaite, de 3 personnes de son choix à la condition expresse qu'ils soient locataires de PROMOLOGIS, en veillant à ce que ceux-ci reflètent bien la diversité des territoires.

- Des 3 membres du Conseil d'Administration, élus aux élections du 6 décembre 2018, à savoir :
  - > Jean-Louis GUNDOLFF pour la Confédération Consommation Logement Cadre de Vie
  - > Eric MARION pour la Confédération Nationale du Logement
  - Claude SELMI pour la Confédération Syndicale des Familles

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.

❖ Pour PROMOLOGIS, de Philippe PACHEU, Directeur Général ou de son ou ses représentant(s) désigné(s), des directions opérationnelles relevant des champs d'application de la concertation locative, ainsi que des directions d'agences décentralisées de PROMOLOGIS.

BM YT DIZ M-S



### 2.1.2 Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par Philippe PACHEU, Directeur Général ou un de ses représentants désignés.

Il se réunit chaque fois que nécessaire et à minima trois fois par an au siège social de PROMOLOGIS, 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 PROMOLOGIS qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires et qui établit les compte rendus des débats et décisions.

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

#### 2.2 Les Commissions de Concertation Locative décentralisées

Il est institué dans chaque entité territoriale décentralisée du bailleur, des Commissions de Concertation Locative décentralisées, soit :

- ➤ Une pour le Département de la Haute-Garonne qui sera susceptible d'être divisée entre la métropole toulousaine et le reste du département.
- ➤ Une pour l'ancienne région « Languedoc-Roussillon » qui sera susceptible d'être divisée pour les départements de l'Hérault, l'Aude et le Gard.
- > Une pour le Département du Tarn-et-Garonne
- > Une pour le Département des Hautes-Pyrénées.

### 2.2.1 Composition

Les Commissions de Concertation Locative décentralisées sont constituées :

- Des représentants désignés par les 6 organisations représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation signataires du présent Plan de Concertation Locative, à savoir :
  - la Confédération Consommation Logement Cadre de Vie CLCV
  - > la Confédération Nationale du Logement CNL
  - la Confédération Syndicale des Familles -CSF
  - > le Droit au Logement DAL
  - l'Association Force Ouvrière Consommateurs AFOC
  - > la Confédération Générale du Logement CGL

BM / DE HS



- Des 3 membres du Conseil d'Administration, élus aux élections du 6 décembre 2018, à savoir:
  - > Jean-Louis GUNDOLFF pour la Confédération Consommation Logement Cadre de Vie - CLCV
  - > Eric MARION pour la Confédération Nationale du Logement CNL
  - > Claude SELMI pour la Confédération Syndicale des Familles CSF
- Le représentant de PROMOLOGIS désigné et d'autres collaborateurs de l'entreprise.

# 2.2.2 Fonctionnement des Commissions de Concertation Locative

Les Commissions de Concertation Locative décentralisées sont présidées par le représentant de PROMOLOGIS dans l'entité territoriale considérée.

Le secrétariat de la Commission de Concertation Locative décentralisée est assuré par PROMOLOGIS qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires. Les compte rendus des débats et décisions seront établis par le secrétariat de chaque entité territoriale.

La Commission de Concertation Locative décentralisée traite spécifiquement des sujets et domaines relevant du périmètre de compétence géographique de chaque entité territoriale. Elles sont convoquées 2 fois par an au minimum et se tiennent avec le même formalisme que le Conseil de Concertation Locative.

#### 2.3 Les groupes de travail

L'amélioration de la concertation locative passe aussi par des rapports plus réguliers, plus étroits et plus approfondis entre le bailleur et les associations de locataires.

C'est pourquoi à la demande du bailleur ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations.

# 2.3.1 Composition

Les groupes de travail sont composés des représentants désignés par le bailleur et d'un ou des représentant(s) de chaque association membre du Conseil de Concertation Locative, qui souhaite(nt) participer aux groupes de travail.

Les Administrateurs locataires y sont systématiquement conviés.

# 2.3.2 Fonctionnement des groupes de travail

Ces groupes de travail ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en Conseils de Concertation Locative ou en Commissions de Concertation Locative décentralisées sur une thématique précise :

7

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019/2022-21/01/2019

BM YT DZ



Exemples de thématique :

- > Etablissement des contrats de maintenance,
- Contrôles bilatéraux de prestations contractuelles,
- Suivi de projets innovants, etc.

La fréquence des réunions n'est pas déterminée, elles sont programmées d'un commun accord entre les parties, en fonction des besoins.

Le secrétariat des groupes de travail est assuré par PROMOLOGIS qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires. Les compte rendus des débats et décisions seront établis par le secrétariat de chaque entité territoriale.

# 3. Article 3 - Accompagnement de la concertation locative

### 3.1 L'accompagnement financier

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, PROMOLOGIS 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 **2,00** € 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 2019 à 25 872 logements x 2 €, soit 51 744 €.

Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux élections 2018 des représentants des locataires en fonction des résultats obtenus.

Nom de la Liste	POURCENTAGE DE VOIX RECUEILLIES	MONTANT DE LA SUBVENTION
CLCV	25.28%	13 080,88€
CNL	23.23%	12 020,13 €
CSF	17.53%	9 070,72 €
DAL	17.21%	8 905,14 €
AFOC	16.75%	8 667 ,13 €

Pour l'exercice 2019, l'intégralité de la dotation du Plan de Concertation Locative sera versée 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.

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019/2022-21/01/2019

8

3M 77 DR N-S



# 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.

# 3.1.2 Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Les associations fourniront au bailleur chaque année avant le 30 janvier de l'année N+1 un décompte détaillé par poste de dépenses engagées et devront sur demande du bailleur, présenter tous les justificatifs nécessaires.

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.

# 3.2 L'accompagnement matériel

PROMOLOGIS favorise la concertation locative par la mise à disposition :

- de locaux nécessaires aux Conseils de Concertation Locative, Commissions de Concertation Locative et groupes de travail thématiques,
- > en facilitant l'accès aux immeubles du bailleur aux associations en leur fournissant à la demande les badges ou clés,
- > en assurant le secrétariat des Conseils, Commissions et groupes de travail et en assurant la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des Conseils.

Fait à TOULOUSE, le 21 janvier 2019

No.

VE 2019/2022-21/01/2019



# Signatures du Plan de Concertation Locative 2019/2022

Pour la CNL

J. Louis DILLINGER

Pour le compte de l'AFOC

**B. MACABIAU** 

Pour le DAL PO/F. PIQUEMAL

**G.MONTARIOL** 

S. BASCOUL / PO HIM SI HOWLATSER

Pour la CSF

PO/C. TOLSAN

M.SALLAYE

Pour la CGL

JC. SUROWIECK

Philippe PACHEU, Directeur Général - PROMOLOGIS.