



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023/2026

Promologis 
Groupe ActionLogement

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, notamment en ses articles 42, 44 et suivants.

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

Le Plan de Concertation Locative 2023-2026 est élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation Locative applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine de PROMOLOGIS 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 attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le **12 décembre 2022**.

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

1. Article 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 de PROMOLOGIS, soit 29 200 logements au 31 décembre 2022.

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.

1.2 Définition des domaines de la concertation locative

La concertation locative s'organise autour des thèmes suivants, cette liste n'étant pas exhaustive:

1.2.1 La gestion locative

- Bilans des campagnes de régularisations de charges et règles de répartitions
- Qualité 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

1.2.3 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 (avec financement complémentaire)
- Actions en direction des séniors et des locataires en situation de handicap
- Formation des membres du plan de concertation locative

Sont exclus des thèmes de la concertation locative, les processus internes de gestion conduits par les équipes opérationnelles, les situations individuelles des locataires.

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, révisions et bilan du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 4 ans à compter de sa signature.

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 aux actions de concertation et à 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.

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 ayant participé aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du bailleur du 12 décembre 2022 :

- La Confédération Syndicale des Familles - CSF sera représentée par Mr Fioramento RAMETTA ou son représentant
- L'association Consommation Logement Cadre de Vie-CLCV sera représentée par Mme Evelyne SIMONLATSER ou son représentant
- La Confédération Nationale du Logement - CNL sera représentée par Mr Jean-Louis DILLINGER ou son représentant
- L'Association Force Ouvrière Consommateurs - AFOC sera représentée par Mr Bernard GIUSTI ou son représentant
- La Confédération Générale du Logement - CGL
- Le Droit Au Logement - DAL 31 sera représenté par Mme Laurence KANTZER ou son représentant

Chaque organisation désignera le nom de son représentant ou de la personne qui remplace le représentant.

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.

- Des 3 membres du Conseil d'Administration, élus aux élections du 12 décembre 2022, membres de droit, à savoir :
 - Claude SELMI pour la Confédération Syndicale des Familles
 - Jean-Louis GUNDOLFF pour l'association Consommation Logement Cadre de Vie
 - Eric MARION pour la Confédération Nationale du Logement

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.

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.

Les réunions se tiendront en présentiel, sauf mesures sanitaires exceptionnelles ou cas de force majeure pour les participants qui imposeront la visioconférence en mode mixte.

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 l'agence Grand Toulouse
- Une pour l'agence de Muret Sud Garonne
- Une pour l'agence Languedoc Roussillon, susceptible d'être divisée pour les agences de l'Hérault et du Gard.
- Une pour l'agence Montauban Quercy Garonne.
- Une pour l'agence Pyrénées Bigorre

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 Syndicale des Familles – CSF
 - L'association Consommation Logement Cadre de Vie – CLCV
 - La Confédération Nationale du Logement – CNL
 - L'Association Force Ouvrière Consommateurs – AFOC
 - La Confédération Générale du Logement – CGL
 - Le Droit au Logement – DAL

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.

➤ Des 3 membres du Conseil d'Administration, élus aux élections du 12 décembre 2022, à savoir:

- Claude SELMI pour la Confédération Syndicale des Familles – CSF
- Jean-Louis GUNDOLFF pour l'association Consommation Logement Cadre de Vie – CLCV
- Eric MARION pour la Confédération Nationale du Logement – CNL

➤ 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 comptes rendus des débats et décisions seront établis par le secrétariat de chaque entité territoriale.

Les Commissions de Concertation Locative Décentralisées pourront être organisées soit en présentiel, soit en visioconférence, soit en mode mixte.

Les Commissions de Concertation Locative décentralisées traitent spécifiquement des sujets et domaines relevant du périmètre de compétence géographique de chaque entité territoriale. Elles sont convoquées 1 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:

Exemples de thématique:

- Concertation préalable à l'établissement ou au renouvellement des contrats de maintenance
- Suivi des régularisations de charges,
- Suivi des contrats d'énergie,
- 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

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 qui ont 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 2023 à **29 200 logements x 2€, soit 58 400€**.

Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux élections 2022 des représentants des locataires en fonction des résultats obtenus.

NOM DE LA LISTE	NOMBRE DE VOIX RECUEILLIES	POURCENTAGE DE VOIX RECUEILLIES	MONTANT DE LA SUBVENTION
CSF	1 038	23,27 %	13 589,68€
CLCV	794	17,80 %	10 395,20€
CNL	748	16,77 %	9 793,68€
AFOC	647	14,51 %	8 473,84€
CGL	639	14,33 %	8 368,72€
DAL	594	13,32 %	7 778,88€

Pour l'exercice 2023, l'intégralité de la dotation du Plan de Concertation Locative sera versée après l'adoption du plan par le Conseil d'administration de PROMOLOGIS.

Pour les exercices suivants, elle sera versée au plus tard un mois après présentation du bilan annuel (N-1) de l'utilisation des fonds par chaque association demandeuse au bailleur.

En début de chaque année et au plus tard le 31 mars, les organisations et associations membres du Conseil de Concertation Locative Central pourront présenter, si elles le souhaitent, leur bilan de l'année écoulée en CCL.

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 soutenir les actions des associations qui participent de manière directe ou indirecte à une concertation locative de qualité.

Sont éligibles:

- Les actions liées au fonctionnement de l'Association et ses actions en faveur des locataires de Promologis, par exemple (liste non exhaustive): frais de transport, frais administratif, frais de reprographie, frais téléphoniques / internet, frais de personnel...
- Les actions liées à des projets spécifiques mises en place avec le Conseil de Concertation Locative.

3.1.2 Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Chaque année, les associations fourniront au bailleur, avant le 31 mars, un bilan de l'utilisation des moyens financiers alloués.

D'autre part, la présence aux Conseils de Concertation Locative règlementaires est indispensable, et la non-assiduité répétée 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 décentralisées et groupes de travail
- 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
- De locaux associatifs ou de moyens matériels sous réserve de disponibilité

Fait à TOULOUSE, le 27 janvier 2023

Signatures du Plan de Concertation Locative 2023/2026

Pour la CSF 31
F. RAMETTA



Pour la CLCV
E. SIMONLATSER




Pour la CNL
JL. DILLINGER



Pour l'AFOC
B. GIUSTI



Pour la CGL
S. PAVLOVIC



Pour le DAL 31
L. KANTZER



Pierre CLERGUE, Directeur Proximité Clients et Exploitation - PROMOLOGIS.



Promologis 
Groupe ActionLogement

Société Anonyme d'H.L.M. à Conseil d'Administration
Capital de 33 900 139,50 € - 690 802 053 R.C.S. Toulouse
APE 6820A - Agrément ministériel du 10 mai 2011
Siège social : 2 rue du Docteur Sanières
CS 90718 - 31007 Toulouse Cedex 6
Mise à jour : février 2022

