

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Préambule

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé en application des articles 44 bis à 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par les lois n° 2000-1208 2000-12-13 du 14 décembre 2000 et n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

1 – Objet

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à CRISTAL HABITAT sur les conditions de l’habitat et du cadre de vie.

Ce plan s’applique exclusivement aux locaux à usage d’habitation en locatif social ; ne sont donc pas concernés les locaux à usage de bureaux, les commerces, stationnements ou autres locaux.

Il instaure un Conseil de Concertation Locative et en détermine le rôle ; il fixe également la composition de ce Conseil, son fonctionnement ainsi que les moyens matériels et financiers qui peuvent être attribués aux Associations de locataires pour leur implication et l’exercice de leurs actions dans le cadre du Plan de Concertation Locative.

Les instances de concertation ne se substituent pas au Conseil d’Administration, ni à ses débats, notamment les politiques budgétaires, technique, de loyers, d’attribution des logements.

Le Conseil de Concertation Locative traite des domaines généraux ou relevant de l’ensemble du parc locatif immobilier tel que précisé ci-dessus, de dossiers spécifiques portés par les Directions Opérationnelles.

2 – Partenaires

Le présent plan de concertation a été établi dans le cadre d’une concertation associant les partenaires suivants :

a) Les Associations affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l’Habitat, ou au Conseil National de la consommation et ayant déposé une liste pour les élections de locataire qui se sont déroulés en décembre 2022.

A l’élaboration du présent plan, ces associations sont :

- **La C.N.L. : représentée par Mme Jocelyne HERBINSKI**
- **L’A.F.O.C. : représentée par M. Henri ROCHAS**

b) Les représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires de décembre 2022. Ces associations et leurs représentants sont les suivants :

- 3 locataires désignés par chacune des 2 associations, la CNL et l’AFOC

c) Les administrateurs élus représentant les locataires :

- **C.N.L. :** Mme Jocelyne HERBINSKI et M. Bilal SOYAK
- **A.F.O.C. :** M Mahafidhou ABDOU et Mme Françoise BRUNET

d) les représentants de CRISTAL HABITAT

3 – Modalités pratiques de la concertation

La concertation avec les Associations de Locataires se déroulera au sein du Conseil de Concertation Locative, conformément aux dispositions du point 6.

Tout en respectant les dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, la concertation pourra également se traduire par la présence des membres du CCL, selon les besoins et l'actualité :

- A des réunions « décentralisées » (en agence ou sur place dans l'immeuble) à la demande des Associations ou des Responsables d'Agence en fonction de problématiques spécifiques à une montée ou à un immeuble ;
- Par des rencontres avec d'autres partenaires sur des thèmes particuliers (mise en place ou bilans de contrat d'entretien par exemple).

4 - Instauration et composition du Conseil de Concertation Locative

Il est convenu d'instaurer un Conseil de Concertation Locative pour tout le patrimoine de l'Organisme tel que défini au point 1. Ci-dessus.

La composition de ce Conseil sera la suivante :

4-1 Pour les Associations de locataires :

- Des Représentants désignés par les 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, et ayant participé aux dernières élections de décembre 2022 :

Pour la C.N.L., désignation de Mme HERBINSKI

Pour l'A.F.O.C. désignation de M ROCHAS

- Les Représentants des locataires élus au Conseil d'Administration de CRISTAL HABITAT :

La C.N.L sera représentée par Mme HERBINSKI – M SOYAK

L'A.F.O.C. sera représentée par M. ABDOU – MME BRUNET

- Et 3 personnes au plus par Association (désignation facultative d'un suppléant possible), désignées par écrit par ladite Association et devant être obligatoirement locataires de CRISTAL HABITAT et représentatives de l'ensemble du parc social. A la date du présent Plan, ces personnes, membres du Conseil de Concertation Locative, sont les suivantes :

C.N.L. :

Membres titulaires : *Mme KREUTER Sylvette, M LAKEHAL Imadeddine, Mme BORSAT Hélène*
Membre suppléant :

A.F.O.C.:

Membres titulaires : *Mme DENIER Claudine, Mme CARPEZAT Patricia, M PERNET François*
Membre suppléant : *M OUMOURI Ibrahim*

4-2 Pour Cristal Habitat

Les représentants de CRISTAL HABITAT désignés.

6 - Rôle du Conseil de Concertation Locative

Les thèmes qui peuvent être abordés au sein du Conseil de Concertation Locative sont notamment :

- Les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires du patrimoine de CRISTAL HABITAT : gestion urbaine de proximité, convention d'utilité sociale avec le service rendu aux locataires, bilan des campagnes annuelles de régularisation des charges, réparations locatives et grille de vétusté
- Les différents aspects de la gestion qui touchent les immeubles du patrimoine de CRISTAL HABITAT, à savoir politique de travaux, maintenance du patrimoine, aménagements extérieurs
- Gestion du vivre ensemble : sécurité, troubles de voisinage, tranquillité résidentielle, propreté et gestion des encombrants
- Communication et relations avec les locataires
- L'évolution de la politique patrimoniale : projets de réhabilitation ou d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction-démolition.

Le Conseil de Concertation Locative pourra également formuler des propositions sur ces sujets.

Sont exclus des thèmes de la concertation, les processus internes de gestion, les situations individuelles des locataires, et tous autres domaines relevant de l'application de textes réglementaires ou de lois.

Le Conseil de Concertation Locative est habilité à négocier des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine. Les questions relatives à un immeuble ou ensemble immobilier font également l'objet d'accord collectif en CCL, après consultation des amicales de locataires si présentes, et des locataires de l'immeuble ou ensemble immobilier. Les associations présentes en CCL, et élues au Conseil d'Administration, sont consultées sur les projets de réhabilitation d'un immeuble ou ensemble immobilier.

7 - Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

7-1- Périodicité et lieu des réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunira autant que de besoin et au moins une fois par trimestre. Il aura lieu au Siège de CRISTAL HABITAT.

Les CCL sont présidées par le représentant de CRISTAL HABITAT en la personne de la Direction Clientèle et Proximité.

7-2- Convocation du Conseil de Concertation Locative

La convocation et l'ordre du jour parviendront aux représentants des Associations et à leurs membres au moins 10 jours avant la date fixée. Cette date sera, dans la mesure du possible, retenue d'une réunion sur l'autre. Des réunions exceptionnelles pourront avoir lieu à la demande des Associations ou à la demande du Bailleur.

7-3- Définition des ordres du jour

Si l'ordre du jour n'a pas été fixé lors de la réunion précédente, il sera arrêté lors de la convocation, à charge pour chacune des parties d'envoyer en amont ses propositions de points à aborder. Les

questions/sujets proposés par les représentants des Associations devront être transmis à Cristal Habitat 15 jours avant le Conseil de Concertation Locative.

Il sera tenu une feuille de présence contenant les noms des participants au Conseil de Concertation Locative, émargée par tous les participants.

7-4- Etablissement du compte-rendu

Un compte rendu des débats sera dressé après chaque séance aux membres du CCL.

Le secrétaire de séance sera un membre de Cristal Habitat.

Un bilan annuel pourra être transmis au Conseil d'Administration et à la Direction Générale de Cristal Habitat.

7-5- Bilan périodique de l'activité du conseil

Les comptes rendus tiendront lieu de bilan.

7-6- Perte du mandat au sein du conseil – Renouvellement

La perte de qualité de locataire de Cristal Habitat, la perte du statut de représentant à une Association de locataires, la perte de sa qualité d'Administrateur au Conseil d'Administration de Cristal Habitat entraîne immédiatement la radiation du membre au CCL. Il appartiendra à l'Association de désigner un nouveau membre. De même, la perte de l'affiliation de l'Association à son organisation nationale entraîne la radiation de l'Association.

8 - Fonctionnement avec les amicales de locataires

Il est proposé dans le cadre de la présence d'amicales de locataires, les règles de fonctionnement qui suivent :

- Partager un objectif commun d'expression et attentes des locataires d'un immeuble.
- Organiser des rencontres régulières, à raison de trois rencontres par an, et de manière exceptionnelle sur un projet spécifique impactant les locataires de l'immeuble, dans un objectif d'échange courtois et respectueux des participants pour aboutir des propositions co-construites.
- Prévoir en amont de ces rencontres un ordre du jour précis, et transmettre les propositions à minima 15 jours avant la date de la rencontre au Responsable d'Agence concerné.
- Un relevé de décision sera établi par le Responsable d'agence suite à la rencontre et transmis à l'amicale des locataires, ainsi qu'aux locataires de l'immeuble concerné.

Les sujets suivants pourront être abordés dans le cadre des rencontres avec les amicales de locataires :

- Services aux locataires ou gestion de la résidence, et notamment les relations de voisinage, la tranquillité résidentielle, les incivilités, la gestion des encombrants, le nettoyage des parties communes, .../...
- Consultation sur de propositions de projets d'insertion, d'animation de la vie sociale et le vivre ensemble
- Négociation d'accord collectif local, applicable à un immeuble ou ensemble immobilier
- Information sur le fonctionnement de l'agence
- Consultation sur des perspectives de travaux de maintenance courante, comme la réfection de hall d'entrées, la sécurisation, en lien avec l'expression des locataires
- Proposer des contrôles sur site de prestataires réalisés conjointement bailleur/amicale

- Proposer l'élaboration de charte pour sensibiliser les locataires sur des thématiques spécifiques (punaises de lit ; encombrants ; incivilités ; troubles de voisinage ; ...)

Le traitement de dossiers individuels ne sera pas abordé lors de ces rencontres.

8 – Moyens financiers et matériels

8-1 Moyens financiers

Afin de soutenir les actions des Associations nommées au paragraphe 2 dans le cadre de la concertation locative au sein de CRISTAL HABITAT, CRISTAL HABITAT accorde aux Associations partenaires du PCL et membres du Conseil de Concertation Locative une enveloppe financière annuelle de 3 (trois) euros par an et par logement appartenant et géré par Cristal Habitat (nombre de logements au 31 décembre de l'année N-1). La somme obtenue sera ainsi répartie :

Conformément aux dispositions de l'article 94 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, ces moyens financiers seront répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires, soit le pourcentage des voix obtenu lors du scrutin du 2 décembre 2022, à savoir, selon la répartition suivante :

Pour la CNL :	57,55 %
Pour l'AFOC :	42.45 %

Le versement de cette dotation se fera en 2 fois :

- 50% à fin du 1^{er} trimestre de l'année en cours (N)
- 50% en début d'année suivante (N+1)

Un bilan annuel d'activité sera fourni par chaque Association, comprenant des éléments chiffrés relatifs à l'utilisation des moyens financiers alloués par CRISTAL HABITAT dans le cadre de la concertation portant sur le patrimoine immobilier locatif de CRISTAL HABITAT.

Il sera présenté et validé par le Conseil de Concertation Locative.

En l'absence de communication de ce rapport annuel complet et justifié, le versement des acomptes de l'année N+1 ne sera pas honoré.

Les dépenses éligibles sont :

- Les actions liées au fonctionnement de l'Association en rapport avec le Bailleur et son action en faveur de la concertation (frais de transport ; frais de reprographie ; frais de téléphonie ; frais de formation ; ...)
- Les actions liées à des projets spécifiques mises en place par le CCL

8-2 Moyens matériels

Il est mis à disposition des associations et groupements de locataires un panneau d'affichage dans les halls de bâtiments d'habitation, sous réserve de contraintes techniques, pour les communications sur l'exécution du PCL, l'habitat et les travaux.

Il est formellement interdit de procéder à de l'affichage sauvage dans les halls.

Chaque association ou groupement de locataire s'engage à respecter les affiches des autres associations.

CRISTAL HABITAT peut proposer une mise à disposition gracieuse de locaux afin de faciliter l'exercice des missions des associations représentatives des locataires ou des amicales, dans la limite des locaux disponibles.

Une convention fixera les modalités de mise à disposition, conditions d'usage, des droits et des devoirs entre l'association ou amicale et CRISTAL HABITAT. Ce local pourra être proposé à temps partagé.

9 – Validation du plan de concertation locative

Le PCL sera présenté lors de la séance du Conseil d'Administration de CRISTAL HABITAT du 10 Mars 2023, pour validation.

Le PCL sera applicable de plein droit rétroactivement au 01 janvier 2023 dès sa validation par le Conseil d'Administration.

10– Durée, bilan, révision du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté pour une durée de quatre ans, révisable en application de l'article 94 de la loi Egalité et Citoyenneté, soit jusqu'au 31/12/2026.

Il pourra être dénoncé par courrier recommandé avec accusé de réception par une ou plus des parties, à charge pour ces dernières d'engager une renégociation du Plan dans un délai maximum de 6 mois.

Dans les mêmes conditions, il pourra être dénoncé si des dispositions législatives remettent en cause le contenu de ce plan.

Fait à Chambéry, le

Nicolas GIGOT
Directeur Général

Jocelyne HERBINSKI
Présidente de la CNL

Henri ROCHAS
Président de l'AFOC