



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Conseil d'administration du 5 avril 2023

PREAMBULE

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi 23 décembre 1986 modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, la Société Immobilière d'Economie Mixte d'OISSEL et de la Région (S.I.E.M.O.R.) est tenue d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes, un plan de concertation locative (P.C.L.) couvrant l'ensemble de son patrimoine.

La loi Egalité Citoyenneté aux articles 94-95-96 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017, apportant modification à la loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le Conseil d'Administration de la S.I.E.M.O.R. a validé le présent Plan de Concertation Locative lors de sa séance du 5 avril 2023.

I. OBJET

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers conventionnés appartenant et gérés par la S.I.E.M.O.R.

Il explique notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise les conseils de concertation locative dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

II. LES PARTENAIRES

La loi désigne les différents partenaires intervenant dans l'élaboration du Plan de Concertation Locative. Il s'agit :

- ↳ du bailleur
- ↳ des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation.

Dans la situation actuelle, les partenaires au Plan de Concertation Locative sont :

- ↳ la Société Immobilière d'Economie Mixte d'OISSEL et de la Région (S.I.E.M.O.R.), bailleur social,
- ↳ les représentants des associations de locataires présentes à la S.I.E.M.O.R.
A ce jour seule la Confédération Nationale du Logement (C.N.L.), organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, est signataire.

III. MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

Il est prévu de créer un Conseil de Concertation Locative au niveau de l'ensemble du patrimoine de la S.I.E.M.O.R.

IV. COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil est composé de 2 collèges.

1^{er} collège : les représentants des locataires

Trois représentants au plus des locataires désignés par les associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou par association représentant au moins 10% des locataires, et les administrateurs élus par les locataires.

Conformément à la loi S.R.U., les représentants des locataires peuvent se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Le mandat de représentant des locataires au sein des Conseils de Concertation Locative vaut pour la durée de leur mandat. La qualité de représentant des locataires au sein des Conseils de Concertation Locative cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

2^{ème} collège : les représentants du bailleur

Le Conseil d'Administration de la S.I.E.M.O.R. désignera, pour la durée du plan, trois représentants pour participer au Conseil de Concertation Locative.

- ☞ Le Président du Conseil d'Administration ou son représentant
- ☞ La Directrice
- ☞ Un Administrateur

Le bailleur peut également proposer d'inviter toute personne compétente en fonction des sujets traités après en avoir préalablement informé les associations siégeant au Conseil de Concertation Locative.

V. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

Le Conseil de Concertation Locative n'est pas une instance de décision. Il est un lieu d'échanges et de confrontation des points de vue.

Le Conseil se réunira au moins une fois par an à l'initiative du bailleur.

Il pourra également être convoqué à la demande du bailleur ou de la totalité des représentants des locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative.

La convocation et l'ordre du jour sont adressés par lettre simple ou par mail, au moins quinze jours calendaires avant la date de réunion, à l'ensemble des participants désignés.

Les associations doivent faire parvenir leurs propositions de modification de l'ordre du jour au bailleur, 8 jours avant la tenue de la séance, afin de permettre au bailleur un nouvel envoi à l'ensemble des membres.

La S.I.E.M.O.R. met à disposition pour les séances des conseils, les locaux du siège sis 1792 avenue du Général de Gaulle à OISSEL (76350).

Les séances ne sont pas publiques.

Le Conseil de Concertation Locative sera présidé par le bailleur qui en assumera également le secrétariat.

Il est tenu, un procès-verbal des séances par les services de la S.I.E.M.O.R.

Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes rendus définitifs sont diffusés aux membres permanents.

VI. COMPETENCE DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative prévu à l'article 44 bis est consulté notamment sur:

- Les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés (politique de travaux, entretien courant, service apporté aux locataires, loyers et charges),
- Les projets d'amélioration, de construction ou démolition et de renouvellement urbain
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés (sécurité des quartiers, troubles de voisinage,...)
- Les évolutions réglementaires, les CUS, ...

En outre, le Conseil de Concertation Locative a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus mentionnés. Les associations font connaître au bailleur les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif. Elles sont invitées à donner leur avis sur tout sujet concernant la vie des programmes et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

Les projets présentés par les associations de locataires membres du Conseil de Concertation Locative, visent à renforcer le lien social dans le patrimoine du bailleur par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place et l'organisation :

- D'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier ;
- D'actions d'accompagnement social collectif ;
- D'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne.

Les projets présentés par les associations n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Le Conseil de Concertation Locative prévu à l'article 44 quater est consulté notamment sur :

Tout projet d'opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction démolition. La SIEMOR doit organiser une réunion d'information des locataires.

Pendant l'élaboration du projet, elle doit mener une concertation avec les représentants des locataires et, si un CCL existe, cette concertation doit être réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le CCL s'il existe, la SIEMOR conduit 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,
- L'opportunité de créer un local collectif résidentiel,
- le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires.

VII. MOYENS MIS A DISPOSITION

Les moyens matériels et financiers mis à disposition des représentants des locataires, chaque année sur la durée du plan, sont les suivants :

- Mise à disposition des panneaux d'affichage de la S.I.E.M.O.R.,
- Mise à disposition d'une allocation annuelle, fixée à 2€ par logement, soit 1 798 € pour le fonctionnement des structures locales de la CNL 76.
- Mise à disposition d'une salle de réunion dans les locaux de la S.I.E.M.O.R. deux fois par an.

Pour tout projet, l'association dans sa demande, fournit les pièces justificatives (devis, factures, ...).

En l'absence des justificatifs requis et dans l'hypothèse où le projet n'entrerait pas dans l'objet social défini par le bailleur, celui-ci se réserve le droit de ne pas donner suite au projet.

Les versements sont effectués par le bailleur dans un délai de 15 jours au représentant désigné par chaque association.

Il n'y a pas de report de budget d'une année sur l'autre.

VIII. DUREE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative est signé pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2023. A l'expiration, les partenaires se réuniront afin de faire un bilan d'étape pour reconduire sous sa forme ce plan, ou le modifier en fonction de changement de la législation.

Le Président Directeur Général,

Thierry FOUCAUD

LA C N L ROUEN

Jean VALLEE

**Les Représentants des Locataires au
Conseil d'Administration**

Laurent SANNIER - Odile CHALUMEAU