



Podeliha 

Groupe ActionLogement

POUR LE DEVELOPPEMENT LIGERIEN  
DE L'HABITAT

# Plan de Concertation Locative



 DA  
B.D P.A. L. 

## PREAMBULE

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux dispositions des articles 41,42 44 de la loi du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre les bailleurs et les associations de locataires.

Dans ce cadre :

- Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat, ou ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections, et présentes dans le patrimoine de PODELIHA, à savoir :
  - La C.L.C.V. représentée par Madeleine MULLARD
  - La C.N.L. représentée par Monsieur Alain DELARUE
  - La C.S.F. représentée par à compléter Monsieur Philippe AUTAIN
  - L'A.F.O.C représentée par Monsieur Bernard DESSABLES
  - INDECOSA C.G.T représentée par Monsieur Joël PERTUE
  - Le D.A.L représentée par Madame Diane CHARLES
- Les administrateurs élus représentant les locataires, à savoir :
  - Madame Madeleine MULLARD, représentant la C.L.C.V
  - Monsieur Joël PERTUE, représentant INDECOSA C.G.T
  - Monsieur Alain DELARUE, représentant la C.N.L.
- PODELIHA représentée par le directeur général, Monsieur Gonzague NOYELLE.

Ont défini les modalités du le Plan de Concertation Locative suivant :

### Article 1 – Finalité du plan de concertation locative

La loi SRU a entendu favoriser l'expression des locataires et de leurs représentants dans le domaine de l'habitat et du « mieux vivre ensemble ».

Cette expression des locataires doit être favorisée par la mise en place de lieux et de moyens particuliers définis dans le présent plan.

Le plan de concertation locative doit permettre d'engager une dynamique de travail partagée avec les acteurs du terrain.

### Article 2 – Champ d'application du plan de concertation locative

Le Plan de Concertation locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif social appartenant à PODELIHA pour les ménages titulaires d'un bail d'habitation.

### Article 3 – Définition des domaines de concertation locative

Le Conseil de Concertation Locative est informé et/ou consulté sur :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers
- Les projets d'amélioration, réhabilitation ou de construction/démolition,
- L'ensemble des mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des groupes locatifs concernés.

DA  
hp  
h

Et plus particulièrement sur les questions suivantes :

- La gestion locative : les états des lieux, les évolutions des charges locatives, la qualité de service, le niveau de service des prestataires
- La politique d'entretien : maintenance du patrimoine, programme d'entretien...
- La gestion du mieux-vivre ensemble : gestion des déchets, le tri sélectif, les problèmes de voisinage et de sécurité, la qualité de l'environnement et plus globalement tout ce qui a trait à la vie sociale
- La convention d'utilité sociale,
- La communication et les relations avec les locataires...

Les thèmes retenus peuvent varier en fonction des orientations générales de PODELIHA.

Néanmoins, les parties conviennent d'exclure du domaine de la concertation locative les points suivants :

- La politique liée au personnel de l'organisme,
- La politique de gestion de l'organisme
- Les dossiers individuels des locataires,
- La politique d'attribution des logements, laquelle relève du Conseil d'Administration et des commissions d'attribution.

## **Article 4 – Les Conseils de Concertation Locative**

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un ou plusieurs conseils de concertation locative conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986.

### **4.1 Champ d'action des Conseils de Concertation Locative**

La loi ne prévoit pas d'obligation quant au nombre de conseils de concertation à mettre en place.

Les parties signataires du plan de concertation décident de créer un conseil de concertation locative pour l'ensemble du patrimoine de PODELIHA.

La mise en place de ce conseil de concertation locative ne fait pas obstacle au maintien des relations existantes avec les amicales ou groupements de locataires locaux constitués au niveau d'une cité, d'un quartier ou d'une commune.

### **4.2 Composition du Conseil de Concertation Locative**

Le conseil de concertation locative est composé conformément aux dispositions de la loi.

#### **4.2.1 Membres de droit**

- Les représentants de PODELIHA :
  - Le Directeur Général
  - Le Directeur de la Clientèle et des Territoires
  - Le Directeur du Développement et du Patrimoine
- Les administrateurs, représentants les locataires, élus au Conseil d'administration :
  - Monsieur Joël PERTUE, représentant INDECOSA CGT
  - Madame Madeleine MULLARD, représentant la CLCV
  - Monsieur Alain DELARUE, représentant la CNL

- Les représentants des Associations (affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat, au Conseil national de la consommation œuvrant dans le logement, ou représentatives d'au moins 10% des locataires) doivent être locataires de PODELIHA et sont désignés par les associations, dans la limite de 3 représentants.  
Il est décidé de limiter à deux le nombre de représentants pour chaque association.

La durée du mandat des membres de droit est fixée à trois années. Ce mandat est renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique. La perte de la qualité de locataire, quel que soit le motif, entraîne de facto la perte de la qualité de membre de droit (dans les mêmes conditions que celles prévues lors des élections des administrateurs-locataires).

Le conseil de concertation révoque tout membre pour manquement grave à sa charge, à la majorité des voix représentatives des membres.

#### **4.2.2 Personnes qualifiées**

Selon l'ordre du jour, chaque membre du conseil peut faire participer toute personne qu'il jugera compétente, notamment les Permanents et Responsables Départementaux d'Associations dont l'expérience est jugée utile et cela avec l'accord du Conseil de Concertation.

### **4.3 Fonctionnement des Conseils de Concertation**

#### **4.3.1 Organisation des réunions**

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum une fois par an sur convocation de son Président.

Sur proposition des partenaires, l'ordre du jour du Conseil de Concertation est adressé 1 mois avant par le secrétariat aux participants. Les associations feront parvenir leur questionnaire 15 jours avant la séance.

Le Conseil de Concertation Locative peut valablement délibérer si au moins la moitié des membres de droit sont présents.

S'agissant d'un organe consultatif, il n'est pas prévu de mise aux voix pour les avis et recommandations que le Conseil de Concertation Locative pourra émettre.

Seules les affectations budgétaires sur des projets de proximité soutenus par des Associations peuvent faire l'objet d'un vote à l'unanimité.

#### **4.3.2 Le secrétariat des réunions**

Le secrétariat et la trésorerie du Conseil de Concertation Locative sont assurés par PODELIHA. Le secrétariat rédige et diffuse les convocations et les comptes rendus des réunions du Conseil de Concertation Locative.

### **4.3.3 La présidence du conseil de concertation de l'organisme**

La Présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par le Directeur Général de PODELIHA ou par le Directeur de la Clientèle et des territoires ou le Directeur du Développement et du Patrimoine.

## **4.4 Compétence du Conseil de Concertation Locative**

### **4.4.1 La consultation**

Dans le cadre des thèmes définis à l'article 3 du présent plan, les Conseils de Concertation Locative peuvent être consultés sur les points suivants :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou ensembles immobiliers du patrimoine,
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des immeubles concernés.
- Les projets d'améliorations et de démolition reconstruction.

## **Article 5 – Définition des moyens de concertation locative**

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, PODELIHA attribue aux représentants des locataires les moyens matériels et financiers pour l'exercice de leurs fonctions dans ce cadre.

### **5.1 Définition des moyens matériels**

PODELIHA met à disposition du Conseil de Concertation Locative des locaux, pour la tenue de ses séances.

PODELIHA assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

PODELIHA facilite la mise à disposition ou la prise en charge de locaux destinés à accueillir les réunions de travail ou réunions publiques initiées par les Associations dans le seul cadre de la concertation définie dans le plan.

### **5.2 Définition des moyens financiers**

La loi Egalité Citoyenneté vient préciser dans son article 94 les moyens financiers octroyés aux associations.

*Le PCL « prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections de locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »*

L'enveloppe annuelle de 2 € par logement sera allouée à l'ensemble des Associations par PODELIHA prendra en charge les dépenses relatives aux points suivants :

- versement d'une indemnité allouée aux membres du conseil de concertation sur la base de l'indemnité prévue par le Conseil d'Administration,

hp B.D. DA PA

- du financement des coûts pédagogiques de formation sur des thèmes traités au sein du Conseil de Concertation Locative et ce, après accord préalable du Conseil de Concertation Locative,
- du remboursement de la perte de salaire à l'employeur à hauteur des heures passées dans le Conseil de Concertation Locative par les représentants des locataires,
- du financement d'actions ponctuelles portant sur les domaines d'interventions définis à l'article 1-1 après accord préalable de l'ensemble des membres du conseil de concertation Locative.

Le nombre de logements servant de base au calcul de la subvention est celui connu au 31 décembre de l'année N-1

### ***Gestion des moyens et des budgets***

Le suivi des allocations matérielles et financières est réalisé par le secrétariat sous contrôle du Président. Le budget couvre les frais de fonctionnement et de financement d'actions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Les remboursements s'opèrent sur présentation de justificatifs (factures complétées de date de l'action, lieu, action).

## **Article 6 – Durée, bilan et révisions du plan de concertation locative**

### ***6.1 Durée***

Les signataires conviennent que le présent plan est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable tacitement à chaque échéance.

### ***6.2 Bilan***

Il est prévu d'établir un bilan annuel sur la concertation locative et plus spécifiquement des actions du Conseil de Concertation Locative.

### ***6.3 Révision***

A l'issue de la première année de fonctionnement, les parties peuvent décider d'un commun accord de la révision du plan de concertation.

Au-delà, celui qui voudra modifier le plan de concertation devra prévenir les autres signataires au moins six mois avant l'échéance des points qu'il souhaite voir modifier.

Le plan sera révisé après accord de l'ensemble des parties.

## **Article 7 – Validation du plan de concertation locative**

Le plan a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties, la durée du plan est portée à 3 ans.

Fait à Angers, le 11 mai 2022