



SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE DE NORMANDIE

# **PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

## **2020 – 2024**

Ratifié au conseil d'administration du : 29/06/2020

Re B  
LP

Entre :

**SEMINOR**, sise 16 place du Général Leclerc à FECAMP (76400), représentée par Monsieur Régis LEMONNIER, Président-Directeur Général,

ci-après désigné par «Le bailleur»,

Et :

**L'Association Les Champs verts** affiliée CNL - localisée à SAINT ROMAIN DE COLBOSC et représentée par Monsieur Bernard HAUGUEL, Président, élu représentant des locataires aux dernières élections du 10/12/2018,

Et :

**L'Amicale de la résidence Les Hêtres**, affiliée CNL - localisée à HAUTOT SUR MER et représentée par Monsieur Lucien DESORMEAUX, Président.

Le bailleur et les associations ont convenu et arrêté ce qui suit :

PL BH LD

## **PREAMBULE**

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain modifiant 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, a renforcé la concertation locative dans les organismes du logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants nouveaux de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentant les locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine de logements familiaux en gestion directe.

C'est dans ce cadre que :

Le bailleur et les associations *Les Champs Verts* et *L'Amicale de la résidence des Hêtres*, ont décidé de se rapprocher pour élaborer le nouveau Plan de Concertation Locative conforme à la Loi Egalité Citoyenneté et applicable aux locataires et aux associations représentées dans le patrimoine locatif du bailleur avec une prise d'effet à **compter 1/07/2020**.

Les thèmes de la concertation locative sont exhaustifs mais sont susceptibles d'évolution dans leur contenu en fonction des orientations générales du bailleur et des propositions des associations de locataires signataires du plan de concertation.

Il est en revanche proposé d'exclure des thèmes de la concertation locative, la politique interne du bailleur ainsi que des dossiers individuels des locataires.

### **Instance du Conseil de Concertation Locative :**

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un Conseil de Concertation Locative au niveau du patrimoine, conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

### **Champ d'application géographique du Conseil de Concertation Locative :**

Le Conseil est créé pour l'ensemble du patrimoine du bailleur.

Le conseil de concertation locative tel que prévu par le plan n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration du bailleur dans lequel sont présents des représentants des locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

## **Article 1 : Plan de Concertation Locative**

### **Article 1.1 : Finalité du Plan de Concertation Locative**

La qualité de l'habitat et des relations contractuelles passe par la participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les programmes immobiliers.

Le développement d'une véritable démocratie participative ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des locataires. Les décisions doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de coproduire le cadre de vie et le lien social. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation et la mise en œuvre de plans d'actions. Le rôle des associations représentatives est ici pleinement affirmé.

Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques du bailleur : amélioration et renforcement du partenariat, attractivité des résidences, satisfaction des locataires. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec ces derniers.

### **Article 1.2 : Champ d'application du Plan de Concertation Locative**

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur.

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

### **Article 1.3 : Date de prise d'effet et durée**

Le présent Plan de Concertation Locative signé ce jour prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration du bailleur, puis signé par les parties contractantes. Il est conclu pour une durée de **3 ans et 6 mois**, à compter du 01/07/2020 jusqu'au 31/12/23, et renouvelable par tacite reconduction pour une durée de 3 ans. Il pourra être modifié par voie d'avenant à la demande de l'une des parties et après accord de l'ensemble des parties.

### **Article 1.4 : Suivi**

Le présent Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel établi par le bailleur qui précise les dates et objets des séances des conseils de concertation locative qui se sont tenues.

## **Article 1.5 : Publicité**

Le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative au Comité de Direction du bailleur.

Le Plan de Concertation Locative est également diffusé aux inspecteurs de gestion et régisseurs qui le tiennent disponible en consultation dans leurs bureaux respectifs pour les locataires qui souhaitent le consulter.

Le bailleur met également en ligne le Plan de Concertation Locative sur son site internet.

Enfin, le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative.

## **Article 2 Conseil de Concertation Locative**

### **Article 2.1 : Champ d'intervention**

Le conseil de concertation locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration.

Le conseil de concertation locative est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

Les projets patrimoniaux :

Les grands axes des plans de travaux, (construction, amélioration et réhabilitation, renouvellement des composants et gros entretiens, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures, les projets de renouvellement urbain en particulier ceux de démolition et de reconstruction), l'évolution du parc accessible, Le Plan Stratégique de Patrimoine.

L'entretien courant, la maintenance, la propreté, les différents aspects de la gestion des programmes immobiliers, notamment dans le cadre des enquêtes de satisfaction,

Les charges locatives générales, grille de vétusté,

Le vivre ensemble (respect des règles de vie)

La convention d'utilité social, l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

La gestion de la proximité, la tranquillité.

### **Article 2.2 : Composition du Conseil de Concertation Locative**

Les Membres de droit :

Les Représentants du bailleur : le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, le Directeur Général Délégué, les Directeurs de Pôles, les responsables des services du Pôle de Gestion Locative.

Les Administrateurs-représentants des Locataires, titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation :

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les représentants des associations de locataire présentes dans le patrimoine concerné, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, dans la limite de trois représentants par associations,

Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de représentants des locataires au Conseil d'Administration, désignent à SEMINOR, par lettre recommandée avec avis de réception ; leurs représentants, locataires de la société SEMINOR, dans la limite maximale de trois par association ou groupement.

Au jour de la rédaction du présent Plan de concertation locative les associations qui remplissent les conditions énoncées ci-dessus sont : « Les Champs verts » et « l'Amicale de la résidence Les Hêtres ».

Suppléance :

Tout membre titulaire du Conseil de Concertation Locative peut se faire représenter en cas d'absence par un suppléant membre de son collège ou de l'Association qu'il représente.

Personnes qualifiées invitées au Conseil de Concertation Locative :

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent convenir de la participation d'une ou de plusieurs personnes compétentes (dans la limite de deux personnes par association) pour apporter son expertise sur un thème choisi. Pourront notamment participer au Conseil de Concertation les inspecteurs de gestion, le responsable des charges locatives et le responsable des contrats d'entretien.

Règles de déontologie

Un représentant au Conseil de Concertation Locative représente les intérêts de l'association des locataires qui l'a désigné et il en est légitimement le porte-parole. Il est partie prenante des décisions prises au sein de cette instance.

A cet égard, il doit respecter les décisions prises par le Conseil de Concertation Locative en application des règles de majorité.

Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc.) sont portées à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant désigné au Conseil de Concertation Locative doit établir une dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi il s'interdit de participer à toute décision pouvant le concerner personnellement.

Toute information nominative personnelle communiquée en réunion ne peut être utilisée en dehors de celle-ci. Tout fichier nominatif reste propriété du bailleur et ne peut être divulgué.

### **Article 2.3 : Compétences du Conseil de Concertation Locative**

#### Consultations :

Le Conseil de Concertation Locative doit notamment être consulté conformément aux dispositions légales :

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

article 193 de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 SRU,

décret du 28 décembre 2001,

loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

#### Recommandations :

Le Conseil de Concertation Locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...).

#### Actions partenariales :

Le Conseil de Concertation Locative peut engager des actions partenaires en direction des locataires du bailleur sous forme de communication.

### **Article 2.4: Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative**

#### Présidence :

La Présidence est assurée par le Directeur du Pôle Gestion Locative du bailleur.

#### Secrétariat :

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par le responsable du service proximité.

#### Organisation des réunions :

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum une fois par an.

Les réunions ont lieu au siège du bailleur à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés. Les parties contractantes conviennent de limiter la durée des séances à 2 heures. Dans le cas où l'ordre du jour n'est pas épuisé, elles déterminent les suites à donner d'un commun accord.

La date et l'ordre du jour des réunions du Conseil de Concertation Locative sont décidés par le bailleur.

Les convocations, l'ordre du jour et les pièces mises en annexe sont envoyés par courriel aux représentants des associations présentes ou remis aux membres permanents du conseil, 8 jours avant la réunion. Le bailleur s'efforce de faire parvenir aux associations, les documents préparatoires avant les séances dans un délai suffisant pour qu'ils puissent être étudiés.

Les associations doivent faire parvenir leurs observations et/ou interrogations au bailleur 2 jours au moins avant la date de ladite réunion.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un procès-verbal de réunion reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations. Le procès-verbal de réunion est adressé à tous les participants et une copie à tous les administrateurs locataires.

### **Article 2.5: Moyens mis à disposition des associations par le bailleur**

#### Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils (et réunions préparatoires), des locaux situés au siège.

Le bailleur assure le secrétariat des Conseils de Concertation Locative et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Le bailleur met à la disposition des panneaux d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation aux associations et groupements de locataires pour leurs communications sur le logement, l'habitat et les travaux. La localisation du panneau est définie par l'organisme bailleur selon les contraintes techniques des halls d'entrée des bâtiments.

#### Moyens financiers

Une enveloppe financière sera allouée à l'ensemble des associations par le bailleur sur décision du Conseil d'Administration et sur présentation des justificatifs afin de permettre la prise en charge des dépenses liées à l'exercice de la mission des représentants des locataires dans le cadre du Conseil de concertation locative.

Le montant de la subvention totale annuelle à répartir est fixé en Conseil d'Administration à 2€ par logement du patrimoine concerné par le Plan et par année civile.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Il sera notamment pris en compte dans l'enveloppe globale de cette subvention :

- le financement de la formation des membres du CCL,
- le financement des projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative et après accord préalable du bailleur,
- le versement d'indemnités de participation au Conseil de Concertation Locative, selon les mêmes règles applicables à l'ensemble des membres administrateurs de la société au Conseil d'administration, encadré par une délibération en vigueur,
- tout achat inhérent au bon fonctionnement des réunions du CCL,
- le financement des actions favorisant le lien social,

Il est précisé par ailleurs qu'une association présente sur le patrimoine qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais qui répondrait aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) ne pourra pas bénéficier de cette contribution financière prévue par la loi.

Une ligne budgétaire sera ouverte pour chaque association. Les frais engagés feront l'objet d'un remboursement sur justificatif. Cependant des avances ponctuelles seront débloquées pour les dépenses importantes. Les animations animées par les associations feront l'objet de conventions de partenariat spécifiques. Enfin, un bilan annuel sera adressé par les Associations bénéficiaires au bailleur au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

### **Article 3 : Validation du Plan de Concertation Locative**

Le présent Plan a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration de SEMINOR du **29/06/2020** et prendra effet de plein droit à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2020**.

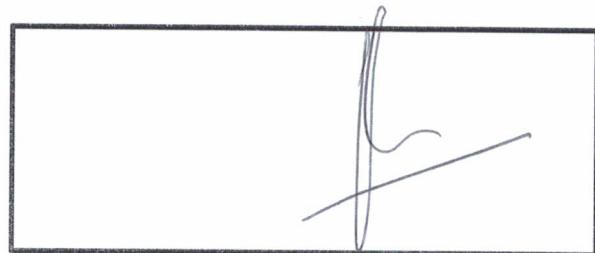
Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties.

Fait à Fécamp le 14/04/2021

Signatures pour approbation :

**Régis LEMONNIER**

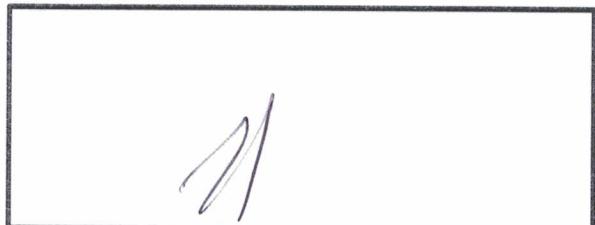
Président-Directeur Général  
de SEMINOR



---

**Bernard HAUGUEL**

Président de l'association  
Les Champs Verts



---

**Lucien DESORMEAUX**

Président de l'Amicale de  
La résidence Les Hêtres

