

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



2026 - 2028

PREAMBULE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain modifiant la loi 206-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'acquisition à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants 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, 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.

Au-delà du cadre réglementaire et conventionnel du présent plan de concertation locative, SEMINOR souhaite rappeler son attachement au rôle essentiel assuré par les représentants de locataires dans le cadre de la concertation et le fonctionnement des résidences.

Le présent plan de concertation locative fait suite au précédent signé le 14 janvier 2021.

Le présent plan a été élaboré de manière concertée par SEMINOR avec :

- 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 2 décembre 2022 pour une durée de 4 ans.**
- L'amicale SEMINOR CNL FECAMP CAUX LITTORAL, affiliée CNL, localisée à FECAMP et représentée par son Président, Monsieur BRUNO ROUSSEL.

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

SEMINOR souhaite favoriser la concertation avec les représentants de locataires, gage d'une adéquation entre les besoins, les attentes des habitants et les politiques de la société.

Les parties rappellent que l'amélioration de la concertation se traduit par le maintien et le renforcement des rapports entre **le bailleur et les associations ou groupements de locataires.**

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.

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation, applicables à l'ensemble du patrimoine immobilier de SEMINOR. Il précise notamment :

- Les règles destinées à formaliser les relations locatives ;
- L'organisation du Conseil de Concertation Locative dont il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement
- Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels réguliers entretenus par les locataires ou leurs représentants avec les services du bailleur.

PUBLICITE

SEMINOR diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative ainsi qu'aux collaborateurs de proximité (gestionnaires de proximité et gardiens) qui le tiennent disponible dans les bureaux d'accueil, pour les locataires souhaitant le consulter.

SEMINOR met en ligne le PCL sur son site internet, dans l'espace réservé aux locataires.

DUREE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation locative prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration de Seminor puis signé par les parties contractantes. La date d'effet est la date de signatures des parties. Il est conclu pour une durée de 3 ans et il est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

Il est révisable par voie d'avenant à la demande de l'une des parties signataires et après l'accord de l'ensemble des signataires, notamment pour tenir compte de la nouvelle désignation des représentants de locataires au Conseil d'Administration, des améliorations de fonctionnement ou des modifications d'ordre légal ou réglementaire.

BILAN ANNUEL DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le plan de concertation locative fera l'objet d'un bilan annuel présenté au Conseil d'Administration, qui précisera les dates et objets des séances des conseils de concertation locatives qui se sont tenues ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à la disposition des associations ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de représentants des locataires.

DENONCIATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative pourra être dénoncé par l'une des parties signataires, par lettre recommandé avec accusé de réception, en respectant un délai de prévenance de 3 mois.

Le PCL restera néanmoins opposable aux signataires n'ayant pas dénoncé le Plan de Concertation Locative.

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est une instance de dialogue, de consultation et de proposition pour toute question relative au patrimoine de SEMINOR et de ses habitants. Il a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets relatifs à la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie. Le Conseil d'Administration de SEMINOR, dans lequel sont présents des représentants de locataires, reste seul compétent pour prendre des décisions.

1. Composition

Les membres de droit :

Les représentants du bailleur : la Directrice Générale, le Directeur du Pôle Gestion Locative, la Directrice Clientèle et Innovation Sociale, le Cadre technique et Référent amiante, la Responsable du service social et recouvrement.

Les Représentants des locataires, titulaires d'un contrat de location d'un local d'habitation.

En complément, conformément à l'article 44 de loi du 23 décembre 1986 :

- **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 leurs représentants, locataires de la société SEMINOR dans la limite maximale de 3 par association ou groupement (Association des Champs Verts).
- **Les représentants des associations ou groupement de locataires présents 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 3 représentants par association (L'amicale SEMINOR CNL FECAMP CAUX LITTORAL à ce jour).

Au jour de la rédaction du Plan de Concertation Locative, les associations ou groupements qui remplissent les conditions sont « Les Champs Verts » et « l'Amicale SEMINOR Fécamp Caux Littoral ».

Le nom des représentants des associations / groupements de locataire sera communiqué à Seminor en janvier de chaque année et à chaque évolution de leur organisation.

Lorsqu'un siège sera vacant soit à la suite d'un départ de l'entreprise, soit en l'absence d'un contrat de location, un nouveau titulaire sera désigné.

Suppléance :

Tout membre titulaire du Conseil de Concertation Locative peut se faire représenter en cas d'absence, par un membre de son association ou groupement, titulaire d'un contrat de location auprès de SEMINOR.

Pour les représentants du bailleur, les suppléants seront les responsables de territoires.

Personnes qualifiées, invitées au Conseil de Concertation Locative :

Les membres du conseil de Concertation Locative peuvent inviter à participer une ou **plusieurs personnes compétentes** (dans la limite de 3 pour les associations ou groupements) pour apporter leur expertise sur un sujet particulier. L'information sera donnée au bailleur au moins 7 jours à l'avance en précisant le point de l'ordre du jour pour lequel la personne qualifiée interviendra.

Les membres invités par le bailleur seront indiqués dans l'ordre du jour.

Les membres invités sont soumis aux mêmes règles de déontologie et de discrétion que les membres de droit et les suppléants.

2. Fréquence et organisation des réunions

La Présidence du conseil de concertation locative est assurée par le directeur du pôle Gestion locative.

Le secrétariat est assuré par la Directrice du service Clientèle et Innovation sociale.

Une feuille de présence est signée par tous les membres participants.

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins une fois par trimestre (Janvier, Avril, Juillet, Octobre) au siège social de SEMINOR, à des horaires favorisant la participation des membres. Les parties contractantes conviennent de limiter la durée des séances à 3 heures. Dans le cas où l'ordre du jour n'est pas épuisé, elles conviennent des suites à donner.

La date et l'heure du jour des réunions sont fixées par le bailleur.

La convocation, l'ordre du jour et les pièces annexes sont transmises par le bailleur, par courrier électronique, aux membres permanents, 14 jours avant la date de la réunion. Les membres veilleront à informer le bailleur en cas de modification d'adresse de courrier électronique.

Tout membre de droit peut proposer un complément à l'ordre du jour. La demande et les documents doivent parvenir au bailleur au moins 10 jours avant la date de la réunion. Aucun point ne pourra être ajouté, une fois ce délai passé.

Des réunions complémentaires de CCL peuvent se tenir à la demande d'au moins un tiers de ses membres. L'ordre de jour sera précisé par le demandeur.

Les réunions se tiennent au siège social de SEMINOR. Les parties conviennent de la possibilité d'organiser ces réunions en visioconférence si l'un des membres ne peut assister en présentiel.

Un quorum est exigé pour la tenue des CCL. La présence d'un tiers des membres de droit ou des membres représentés est nécessaire pour l'organisation des réunions avec un minimum de 2 représentants des locataires.

A l'issue des réunions un compte-rendu est diffusé, pour avis aux participants, dans le délai d'un mois. Les participants ont un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. En l'absence de demande de modification, le compte-rendu sera considéré comme définitif et transmis aux membres permanents. En présence de demande de modification, le bailleur

dispose d'un délai de 15 jours pour diffuser le compte-rendu définitif signé par le président du CCL.

Le compte-rendu définitif signé sera mis en ligne sur le site internet de Seminor dans l'espace locataire.

3. Compétences

Le CCL 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.

Il est consulté notamment sur les sujets suivants :

Les projets patrimoniaux :

- Les grands axes des plans de travaux (construction, amélioration, réhabilitation, renouvellement des composants et gros entretien, aménagement et équipement des parties intérieures et extérieures, projet de renouvellement urbain en particulier ceux de démolition et de reconstruction),
- L'évolution du parc accessible,
- Le Plan Stratégique de Patrimoine,
- Toute opération ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ;

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 ;

La grille de vétusté ;

Le vivre ensemble (respect des règles de vie) ;

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

La gestion de la proximité, la tranquillité.

Le conseil de concertation locative a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif aux sujets ci-dessus.

En sus des consultations réglementaires (articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le Conseil de Concertation locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (chartes de bon voisinage...)).

Il peut également engager des actions partenaires en direction des locataires du bailleur sous forme de communication.

Le traitement de situations individuelles ne relève pas de la concertation locative menée lors des conseils de concertation locative.

Sont exclues également les problématiques qui relèvent de la compétence exclusive du Conseil d'Administration.

4. Moyens mis à la disposition des associations par le bailleur

Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils et des réunions préparatoires, des locaux situés au siège social du bailleur. (Réservation de salle à la demande)

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

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 Représentant des locataires dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

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

La dotation sera calculée en fonction du nombre de logements locatifs (hors logements-foyer) au 31 décembre de l'année N-1. La liste des logements sera transmise chaque année aux organisations. Cette contribution n'est pas révisable.

En début d'année civile, une avance de 25% de l'enveloppe financière globale, par association éligible, sera versée au titre de l'exercice sur présentation d'un appel de fond; le solde étant versé ultérieurement, en cours d'exercice, sur présentation de justificatifs et d'un bilan des actions menées de l'année N-1.

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

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

- Le financement de la formation du CCL
- Le financement des projets associatifs prévus dans le cadre du Plan de Concertation Locative et après accord préalable du bailleur ;
- La valorisation des 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 du CCL
- Le financement des actions favorisant le lien social

Il est précisé qu'une association présente sur le patrimoine, qui n'aurait pas présenté de candidat 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 est ouverte pour chaque association. Les frais engagés feront l'objet d'un remboursement sur présentation d'un justificatif. Cependant, des avances ponctuelles seront débloquées pour les dépenses importantes. Les animations assurées par les associations feront l'objet de conventions de partenariat spécifiques.

Un bilan annuel sera adressé par les associations bénéficiaires au plus tard le 31 mars de l'année suivante.



5. Règles déontologiques

Un Représentant au CCL représente les intérêts de l'association de locataires qui l'a désigné et il en est légitimement le porte-parole au sein du CCL. Il est partie prenante des décisions prises en CCL. Il doit respecter les décisions prises en CCL.

Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une activité particulière...) sont portées à la connaissance des membres du CCL, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant nommé au CCL doit établir une cloison étanche 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.

VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan a été approuvé lors de la séance du Conseil d'Administration du 16 décembre 2025 et prendra effet à compter du 11 mars 2026, date du prochain Conseil de Concertation Locative où il sera signé par les parties contractantes.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration en CCL du 2 juillet 2025 par les différentes parties.

Fait à Fécamp, le 16 décembre 2025, en trois exemplaires

Fouzia BOUFAGHER
Directrice Générale de
Seminor

DocuSigned by:

6B453F5503EB42A...