

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE
2019-2022
3F Seine-et-Marne**



BH



ENTRE :

3F Seine-et-Marne, société anonyme d'HLM, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 141 533, dont le siège social est situé au 32, cours du Danube- 77700 SERRIS, représentée par Virginie LEDREUX-GENTE, Directrice Générale, dûment habilitée à cet effet,

ci-après désignée par « Le bailleur »

ET

La **Confédération Générale du Logement (CGL)**, représentée par M. Jean-Claude THOMIAS

La **Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)** représentée par M. Jean-Pierre GLEIZES domicilié 4, rue de la Garenne à CHAMPS-SUR-MARNE

ci-après désignée par « Les organisations »

Les administrateurs élus, représentants des locataires :

Madame Françoise ROIGT,

Monsieur Hasni BENSIALI,

Monsieur Patrick GUERIN,



Le bailleur et les organisations se sont réunis le 9 avril 2019 pour élaborer le Plan de Concertation Locative 2019-2022.

A l'issue de leurs discussions, le bailleur, les organisations et les administrateurs ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1.1. Objet

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Egalité et citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017), 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, 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 (ci-après « PCL ») couvrant l'ensemble de son patrimoine.

1.2. Champ d'application

Le PCL 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 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.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les agences ou les différents services du siège du bailleur.

1.3. Date de prise d'effet et durée

Le présent PCL 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 quatre ans à compter de la date de signature.

1.4. Suivi

Le présent PCL 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, ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations, suivant les modalités prévues par l'article 5.3.

À tout moment pendant la période de validité du présent plan, le bailleur ou les associations signataires peuvent en demander la révision et dans ce cas, après constitution d'un groupe de travail représentant les signataires du PCL. Cette révision est décidée d'un commun accord.

B.H
JSC

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

1.5. Publicité

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL à la Directrice générale de la Société, aux responsables habitat, aux chef.fe.s de secteur.

Le PCL est également diffusé aux gardien.ne.s, qui le tiennent disponible en consultation à l'espace d'accueil pour les locataires qui souhaitent le consulter.

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

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit des Conseils de Concertation Locative.

Les associations diffusent un exemplaire du PCL aux associations et groupements/amicales qui leur sont affiliées et qui sont présentes sur le patrimoine du bailleur.

ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

2.1. Objet

Il est confirmé l'existence d'un Conseil de Concertation Locative (CCL) couvrant la totalité du patrimoine du bailleur.

Un organigramme de la Société sera mis en annexe et fera l'objet de nouvelles diffusions, autant que nécessaire, selon l'évolution de l'organisation du bailleur.

La diffusion de ces informations est strictement réservée aux membres titulaires du CCL et toute diffusion abusive à des tiers (locataires ou tout autre partie prenante) entrainera l'anonymat de ces informations.

De même, afin de faciliter la concertation locative, les associations remettront chaque année, au plus tard le 30 janvier, la liste à jour des groupements ou amicales avec les coordonnées des présidents ou des référents. L'usage des informations par le bailleur sera strictement réservé à son personnel.

Fréquence des réunions :

Les CCL se réunissent au moins 3 fois par an, dont 1 séance sera consacrée aux réhabilitations.

Des réunions exceptionnelles du CCL peuvent se tenir si le sujet le nécessite, à la demande du bailleur, d'une association ou d'un administrateur.

2.2. Champ d'intervention

Les conseils de concertation locative ont 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 CCL a pour objet d'évoquer les points généraux de la politique du bailleur, tel que, notamment :

- Avancement régularisation des charges année n-1 ;
- Présentation des nouveaux contrats ;
- Plan stratégique des ventes ;
- Politique travaux ;
- Actualités afférant au logement social (ex : RLS, application SLS, ...) ;
- Un bilan énergétique (résidences E, F, G) ;
- La Convention d'Utilité Sociale (CUS) ;
- Bilan sur les réclamations ;
- L'implantation et l'extension des antennes d'émission radioélectrique.

Les points particuliers afférant aux résidences et aux situations locales sont également évoqués en CCL tels que, notamment :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles ;
- Les grands axes des plans de travaux (démolition, construction, amélioration et réhabilitation,) ;
- Les charges récupérables ;
- Supports diffusés aux locataires ;
- Les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux de démolition et de reconstruction ;
- La vente de patrimoine ;
- Les appels à projets d'initiatives locataires

En outre, le CCL a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif relatif à la gestion du patrimoine.

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.

Le Conseil d'administration du bailleur est régulièrement informé des avis émis et validés par le CCL dans le cadre de la concertation locative.

2.3.Composition

Les Conseils de Concertation Locative sont composés conformément aux dispositions de la loi.

Sont membres permanents des Conseils de Concertation Locative :

- D'une part, les représentants du bailleur désignés par lui ;
- D'autre part :
 - o Les représentant.e.s des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation
 - o Les représentant.e.s des associations représentant 10% des locataires du patrimoine, présentes sur le patrimoine
 - o Les administrateur.rice.s élus, représentants des locataires du bailleur.

La représentation des associations et leur répartition dans les conseils est fonction des résultats obtenus lors de l'élection de novembre 2018, dans la limite de 3 représentants

par association. Le nombre de représentants par association s'établit comme suit : 3 représentants pour les élus.

Par conséquent, hors administrateurs :

	CCL 77
CGL	3
CLCV	3
TOTAL	6

En outre, les 3 administrateur.rice.s élus siègent aux CCL.

Les membres de droit sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. Pour le 1^{er} CCL qui appliquera le nouveau PCL les associations informent le bailleur du nom des représentants pour le CCL afin d'adresser les invitations aux membres désignés.

En l'absence de désignation de représentant, ou si le représentant désigné n'est pas locataire du bailleur, un constat de carence est dressé.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine du bailleur.

Le mandat de représentant des locataires au sein des Conseils de Concertation Locative vaut pour la durée du présent PCL. 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.

Auront également une voix consultative au CCL :

- Les administrateur.rice.s élus représentants des locataires de toute société qui viendrait à être fusionnée avec le bailleur pendant la durée du présent PCL.

Sont membres invités, par les confédérations, des Conseils de Concertation Locative :

- Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation ;
- Des représentant.e.s locaux de locataires (groupement et amicales de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème à l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé en conseil ;
- Des locataires choisis par les associations ;
- Des représentant.e.s nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataires.

Le nombre de membres invités est limité à 2 par association et par séance. Les associations informent le bailleur du nom et des adresses des membres invités avant la date de la séance, en justifiant de leur présence. Les invitations seront adressées à tous les membres de droit et invités pour la séance considérée.

2.4. Organisation

Les réunions se tiennent au siège du bailleur pour le CCL à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés. 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 déterminent les suites à donner d'un commun accord.

La date et l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations.

Les associations et les administrateurs représentants des locataires doivent faire parvenir leurs propositions au bailleur 8 jours au moins avant l'envoi de l'ordre du jour.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier simple et par mail, ou remis aux membres permanents du conseil 15 jours avant la réunion. Le bailleur s'efforce de faire parvenir aux associations, les documents préparatoires avant les séances dans un délai raisonnable pour qu'ils puissent être étudiés.

Le nombre de sujets par séance est limité à 3 par association et à 3 pour le bailleur, et dans la limite d'une dizaine au total par séance.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu synthétique intégrant un relevé de décisions reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations conformément à la procédure prévue par l'article 2.5. Le compte-rendu est adressé par courrier simple et par mail à tous les participant.e.s et une copie à tous les administrateur.ice.s locataires.

2.5. Affichage et publicité des travaux

Les comptes-rendus des séances sont diffusés pour avis aux participant.e.s dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participant.e.s 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 et aux membres invités présents à la séance des Conseils de Concertation Locative.

Un avis affiché dans les halls des immeubles informe les locataires que les comptes-rendus sont à disposition pour consultation dans l'espace d'accueil des gardien.ne.s.

Les comptes-rendus définitifs des CCL sont mis à disposition pour consultation dans les espaces d'accueil des gardien.ne.s et mis en ligne sur le site internet du bailleur.

Les accords collectifs résultant du travail de concertation entre les associations et le bailleur dans le cadre du CCL sont également mis en ligne sur le site internet du bailleur.

ARTICLE 3 – GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES

3.1. Objet

L'amélioration de la concertation passe aussi par des rapports plus réguliers, plus étroits et plus approfondis entre le bailleur et les associations.

C'est pourquoi, à la demande du bailleur et/ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations. Les administrateurs y sont systématiquement conviés.

Les groupes de travail thématiques ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en conseil de concertation locative sur une thématique précise.

3.2. Nombre et fréquence

Le nombre de groupes de travail thématiques et la fréquence de leurs réunions ne sont pas prédéterminés, outre celui déjà prévu à l'article 3.3. Ils sont arrêtés d'un commun accord entre les parties contractantes.

3.3. Composition

Les groupes de travail thématiques sont composés des représentants du bailleur et des représentants des associations. Les administrateurs sont systématiquement conviés.

Autant que faire se peut, les groupes de travail thématiques associent de façon transversale, les représentants des associations membres des Conseils de Concertation Locative des filiales du bailleur en Ile-de-France, dans le but de dégager des points de vue communs.

Le nombre de représentants est adapté pour permettre un travail efficace du groupe de travail.

La commission qualité de service, initiée lors du PCL 2011-2014, est maintenue et poursuivra les échanges du précédent exercice avec les membres proposés par le nouveau CCL (PCL 2019-2022).

Un groupe de travail sur les nouvelles technologies sera constitué dans le cadre du PCL 2019-2022.

Lors du 1^{er} CCL, les associations communiquent le nom de leurs représentants qui participeront a priori à ces groupes de travail qui relaieront les invitations.

3.4. Organisation

Les groupes de travail se tiennent au siège du bailleur aux heures d'ouverture des bureaux.

La date et l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. Les invitations et l'ordre du jour sont envoyés par le bailleur ou remis aux membres du conseil au plus tard 15 jours avant la réunion.

A l'issue des réunions du groupe de travail thématique, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires et les positions des associations.

3.5. Publication

Les groupes de travail thématiques rendent compte de l'avancée de leurs travaux et de leurs conclusions aux Conseils de Concertation Locative.

ARTICLE 4 – FORUM DES ASSOCIATIONS

4.1. Objet

Il est organisé un Forum des Associations pendant la durée du présent PCL.

Le Forum des Associations a pour objectif de favoriser les échanges entre la structure et les associations, amicales ou groupements de locataires présents sur le patrimoine.

4.2. Organisation

Le bailleur et les associations travaillent ensemble à l'organisation du Forum des Associations, dans le cadre d'un groupe de travail.

ARTICLE 5 – MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS MIS A DISPOSITION DANS LE CADRE DU PCL

5.1. Moyens matériels

Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils. La dématérialisation des documents sera privilégiée.

Afin de faciliter les réunions des associations, groupements ou amicales de locataires, le bailleur mettra à disposition à titre gracieux et ce dans le but de préparer les CCL :

- Un Local Collectif Résidentiel dans le groupe d'immeubles ou, à défaut à proximité du groupe d'immeubles, quand il existe et **qu'il est disponible** durant les heures d'ouverture des espaces d'accueil des gardien.ne.s
- Une salle de réunion quand elle existe et **qu'elle est disponible** durant les heures d'ouverture des espaces d'accueil des gardien.ne.s

En l'absence de structure locale, cette possibilité est ouverte aux organisations qui souhaitent préparer les CCL.

Par ailleurs, le bailleur envisage la possibilité de faire bénéficier aux associations, groupements ou amicales affiliées aux associations signataires du présent PCL, les matériels et le mobilier lors du renouvellement de son parc, étant précisé que cette éventualité ne constitue ni une obligation de moyens ni une obligation de résultats. Les modalités de mise en œuvre devront être encadrées juridiquement.

5.2. Moyens financiers

Bénéficiaires des moyens financiers

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Egalité et citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017), chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur prévoit des moyens financiers à disposition des associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, pour soutenir les actions qui participent à la concertation locative.

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

Ce budget est calculé sur la base d'une contribution au logement et du nombre de logements selon la formule suivante :

Budget mis à disposition = contribution au logement x Nombre de logements

La contribution au logement est fixée à 2€ au 1^{er} janvier 2019

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par le service du contrôle de gestion du bailleur au 31 décembre de l'année N-1.

Pour la première année du présent PCL, le bailleur met à disposition un budget de : 16 130 € calculé par l'application de la formule : 2€ x 8 065 logements.

Ce budget est destiné à financer l'ensemble des actions conduites par les associations qui participent à la concertation locative, notamment :

- Les frais de fonctionnement de la concertation, correspondant à la prise en charge des frais liés aux réunions du CCL (frais de transport, frais de photocopies, indemnisations des pertes de salaires, ...)
- Les frais permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires (prise en charge de la réalisation d'une enquête auprès de locataires, de supports d'information et de communication, ...)
- Le financement de la formation des membres du CCL à la concertation locative
- Le financement des projets sociaux associatifs, à l'initiative des associations, groupements ou amicales, visant au développement d'activités associatives pérennes, détaillés à l'article 6). Les associations s'efforcent de veiller à une juste utilisation du budget associatif entre les départements.

Le budget mis à disposition des associations par le bailleur est détaillé en annexe.

Pour la 1^{ère} année (année de signature du PCL), le budget est versé en totalité à chaque association précitée dès la validation du PCL.

Pour les exercices suivants, la structure désignée qui perçoit les fonds devra adresser un bilan annuel d'utilisation des fonds de l'année N pour bénéficier du financement l'année N+1. Les fonds lui seront versés dès réception de ce bilan.

Les signataires du PCL indiqueront au bailleur l'ordre ainsi que l'adresse pour l'envoi du financement.

5.3. Suivi de l'utilisation des moyens

Les associations bénéficiaires s'engagent à communiquer au bailleur un bilan annuel de l'utilisation des moyens pour les actions menées au titre de l'année N.

Ce bilan prendra la forme d'un rapport d'activités annuel qui comprendra, a minima, une synthèse des actions et des éléments chiffrés au soutien de ces actions menées dans le cadre du présent PCL ainsi que la liste des projets associatifs à l'initiative des organisations.

ARTICLE 6 – PROJETS ASSOCIATIFS

Le budget (1/3 du budget total) des projets associatifs qui existait dans l'ancien PCL a été réintégré dans les 2€. Il appartient aux organisations de financer les projets associatifs des associations, groupements ou amicales de locataires qui leurs sont affiliés.

Les projets portés par les associations ou groupements ou amicales de locataires 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'insertion économique visant à réduire les inégalités dans l'emploi (actifs précaires, jeunes et chômeurs de longue durée) ;
- D'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences.

Ces projets n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

De manière complémentaire, les associations, groupements ou amicales de locataires ont la possibilité de s'inscrire aux appels à projets initiés tous les ans par le bailleur en faveur du soutien aux initiatives des locataires. Les associations pourront en faire la publicité auprès de leurs adhérents.

Fait à Serris, le 27/06 2019
en 6 exemplaires

Pour la société
3F Seine-et-Marne



Pour l'association
CLCV

Pour l'association
CGL



Pour les administrateurs élus

Madame Françoise ROIGT,

Monsieur Hasni BENSIALI,



Monsieur Patrick GUERIN

**ANNEXE FINANCIERE
AU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019-2022
DU BAILLEUR**

ANNEE 2019

Le budget mis à disposition des associations au titre de l'année 2019 s'établit à
16 130 € (2€X 8 065 logements)

Association	Nombre de suffrages obtenus	Financement
CGL	291	5 941,56 €
CLCV	499	10 188,44 €
TOTAL	790	16 130 €