

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

ENTRE :

3F Sud, 72 avenue de Toulon, 13006 Marseille représentée par Jean-Pierre SAUTAREL Directeur Général.

Ci-après désignée par « Le bailleur »

ET :

**L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
représentée par Monsieur Patrick EVEILLEAU**

ET :

**L'Association de Défense d'Education et d'Information du Consommateur (ADEIC)
représentée par Monsieur Robert DIACON**

ET :

**La Confédération Nationale du Logement Bouches-du-Rhône (CGL)
représentée par Monsieur DEL BALDO**

ET :

**La Confédération Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV),
représentée par Monsieur André IMBERT**

ET :

**La Confédération Nationale du Logement Bouches-du-Rhône (CNL13)
représentée par Monsieur Frédéric JACQUET**

Ci-après désignées par « Les associations »

A l'issue de l'élection des représentants des locataires dont le scrutin s'est déroulé le 22 novembre 2022, ce nouveau Plan de Concertation Locative est élaboré en concertation avec les représentants des associations élues, lequel sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de 3F Sud du 23 juin 2023.

TDS

AD

ARTICLE 1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (PCL)

- **Objet**

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'accèsion 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, 44 bis et 44 Ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi 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, et les administrateurs élus représentant les locataires, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de son patrimoine.

- **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.

- **Date de prise d'effet et durée**

Le présent PCL prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2023, dès lors qu'il sera approuvé par le conseil d'administration de la société et signé par les parties contractantes.

Sa durée est de 4 ans.

- **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.

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, c'est d'un commun accord qu'elle est décidée.

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.

- **Publicité**

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux gérants et aux chefs de secteur.

Le PCL est également diffusé à tous les gardiens, 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 du Conseil 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- LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION AU SEIN DE 3F SUD

Au-delà de l'obligation légale, le conseil de concertation locative est une instance de dialogue, de consultation et de propositions entre 3F Sud et les associations représentatives, qui vise à construire des projets communs basés sur l'intérêt général des locataires.

Ces principes sont mis en application à travers la gestion de proximité déclinée par les agences de gestion décentralisées, la mise en œuvre du Plan de Concertation Locative et la présence au sein du conseil d'administration de 3F Sud de trois représentants élus par les locataires.

Pour appréhender au mieux et permettre une meilleure compréhension des sujets et une prise de décisions au plus près des attentes des locataires, la concertation sera organisée à deux niveaux :

- Le conseil de concertation locative (CCL)

Mais aussi, l'amélioration de la concertation locative passant par des rapports plus réguliers, plus étroits et plus approfondis entre le bailleur et les associations de locataires, il pourra être instauré, à la demande du bailleur ou des associations :

- Des groupes de travail thématiques réunissant bailleur et associations.

ARTICLE 3 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE (CCL)

3.1. Objet

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

Un organigramme de la Direction du service clientèle et territoire et des agences sera mis en annexe et fera l'objet de nouvelles diffusions, autant que nécessaire, selon l'évolution de l'organisation du bailleur.

Par ailleurs, pour faciliter les échanges, la liste des Responsables d'agences sera communiquée aux membres titulaires du CCL.

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

3.2. Nombre

Le CCL se réunit au minimum trois fois par an et autant que possible avant les CA de 3F Sud. Des séances exceptionnelles du CCL peuvent se tenir à la demande du bailleur ou d'une association.

3.3. 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 est informé et consulté notamment sur les sujets suivants :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles et la qualité de service
- Les actualités affairant au logement social (ex : SLS...)
- La présentation des nouveaux contrats

- La politique de travaux
- La politique des loyers
- La vente de patrimoine
- Le plan stratégique de patrimoine (PSP)
- La Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Les actions de communication auprès des locataires et des supports associés
- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles et la qualité de service
- Les charges récupérables et les contrats y afférent
- Les grands axes des plans de travaux (amélioration et réhabilitation, grosses réparations et gros entretien, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures) ;
- Les appels à projet d'initiative locataires
- La Médiation, Voisinage & sécurité, environnement exposition aux risques

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.

3.4. Composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté.

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative :

- D'une part, les représentants du bailleur désignés par lui
- D'autre part :
 - Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
 - Toute association qui représente au moins 10 % des locataires
 - Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat et au Conseil national de la consommation
 - Au maximum 2 représentants d'associations, titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine 3F Sud, et représentant 10% des locataires du patrimoine
 - Les trois administrateurs élus représentant les locataires du bailleur

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.

Chaque association informe le bailleur, par courrier ou par mail, à la fois des désignations de ses représentants et de toute modification de la liste pour la durée du présent PCL.

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



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

Sont membres invités 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 représentants locaux 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 représentants nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataires.

Le nombre de membres invités est limité à 1 par association et par séance. Les associations informent le bailleur du nom des membres invités, au moins 8 jours, avant la date de la séance, en motivant leur présence.

3.5. Organisation

Les séances du CCL se tiennent au siège du bailleur situé à Marseille, et en visioconférence, 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 puis l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. A cet effet, les associations adresseront au plus tard 15 jours avant la réunion la liste des sujets qu'elles souhaitent voir évoqués au cours de celle-ci. Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par mail. Le bailleur s'efforce de faire parvenir aux associations, les documents préparatoires avant les séances dans un délai de 8 jours pour qu'ils puissent être étudiés.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant les débats contradictoires et les positions des associations.

3.6. Publication des travaux

Les comptes-rendus des séances sont transmis dans les 15 jours suivant les CCL. Les associations disposent de 15 jours pour faire leurs remarques. Ils sont validés au CCL suivant.

Les comptes-rendus définitifs des CCL sont mis à disposition sur le site internet de 3F Sud, et aux gérants.

ARTICLE 4 – MOYENS MIS A DISPOSITION

4.1. Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils, des locaux du siège et des agences.

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.

4.2. Moyens financiers

Chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur met à disposition des associations membres du CCL, un budget calculé sur la base d'un prix au logement et du nombre de logements au 31 décembre de chaque année précédente, selon la formule suivante :

TDB

Budget mis à disposition année N =

Prix au logement x Nombre de logements familiaux conventionnés 31 décembre année N-1

Le prix au logement est fixé à 2,00 € par an pour la durée du PCL.

Concernant le nombre de logement par le bailleur, chaque année celui-ci communiquera aux associations la liste du patrimoine géré concerné, hors mandat de gestion, avec les adresses.

Le budget mis à disposition des associations par le bailleur sera proportionnel au résultat des voix obtenues par chacune d'elle aux dernières élections.

Fonds d'initiative locale sur le thème du cadre de vie ou du lien social

Montant global, par logement, mobilisable par les associations pour participer aux actions menées en faveur de nos locataires :

0,40€ par logement

Pour 2023, exemple de projets déjà financés ou projetés :

- Grasse - Virgil Barel : ateliers artistiques à destination des enfants
- Grasse - Les Jasmins : animation d'un jardin partagé
- Marseille – Clos Fleuri : ruches urbaines – sensibilisation à l'environnement

Conditions :

- dépôt d'un projet (objectifs, moyens mis en œuvre, cout prévisionnel) avant juin (2eme session en septembre si budget encore disponible)
- réalisation d'un bilan synthétique de fin d'action
- Pas de versement direct aux représentants des locataires mais paiement du prestataire mobilisé
- mobilisation nécessaire de l'association porteuse dans le pilotage/suivi de l'action
- jusqu'à 1100€ par projet

4.3 Destination des moyens financiers.

Les moyens financiers sont destinés à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ils doivent permettre d'assumer leurs rôles de relais auprès de l'ensemble des locataires de 3F Sud :

- Les frais de fonctionnement de la concertation, correspondant à la prise en charge des frais liés aux réunions du CCL
- 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'enquête auprès des locataires du bailleur, de supports d'information de communication, permanences sur les sites...)
- Le financement de la formation des membres du CCL, ainsi que les frais de participation à des instances dans le secteur de l'habitat
- Le financement des projets associatifs, à l'initiative des associations, groupements ou amicales, visant au développement d'activités associatives pérennes (hors enveloppe spécifique).

Les projets seront présentés et arbitrés en CCL en veillant à une juste utilisation du budget associatif entre les départements.

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 par le bailleur en faveur du soutien aux initiatives des locataires. Les associations pourront en faire la publicité auprès de leurs adhérents.

4.4. Règlement des dotations.

Les dotations seront versées en deux appels de fonds envoyés par les associations, et seront réglées sous réserve des justificatifs des dépenses qui pourront être demandés par 3F SUD.

Le premier appel de fonds à hauteur de 70% sera appelé au 1^{er} trimestre, sans justificatif.

Le second appel sera appelé au cours du 1^{er} trimestre de l'année N+1 avec présentation du bilan de l'utilisation des sommes engagées.

Ce bilan devra distinguer les actions menées auprès des représentants et locataires du bailleur.

Sur les actions couvrant plusieurs bailleurs, il sera demandé aux associations un calcul fait au prorata des logements du bailleur.

Toute précision non indiquée dans le présent document est à rechercher dans l'esprit de la loi du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, et dans la lecture commune qui en a été faite par les représentants des organisations siégeant à la Commission nationale de concertation nationale et L'Union Sociale pour l'Habitat, la Fédération des Offices d'HLM et la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat.

En cas de désaccord, le traitement du différend est du ressort de la Commission Départementale de Conciliation des Bouches-du-Rhône.

Fait à Marseille en 5 exemplaires, le

Pour la Société 3F Sud Jean-Pierre SAUTAREL, Directeur Général	Pour l'AFOC Patrick EVEILLEAU, Secrétaire Général AFOC 83
Pour l'ADEIC Robert DIACON, Président Comité ADEIC Logement de Peymeinade	Pour la CGL Thierry DEL BALDO, Président CGL 13
Pour la CLCV André IMBERT, Président	Pour la CNL Frédéric JACQUET, Président CNL 13

**ANNEXE FINANCIERE
AU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026
DE 3F SUD**

En application des règles de calcul définies dans le PCL 2023-2026, le budget mis à disposition des associations par le bailleur s'établit comme suit :

Patrimoine locatif familial au 31/12/22 :	10 217
---	--------

Association	Nombre de suffrages recueillis	Pourcentage des voix recueillies	Dotation 2023
AFOC	302	29,99 %	6 128,17 €
ADEIC	279	27,71 %	5 661,45 €
CGL	249	24,73 %	5 052,70 €
CLCV	177	17,58 %	3 591,68 €
Total exprimé	1007	100 %	20 434,00 €