

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE
2019-2022
DE 3F GRAND EST**

ENTRE :

y *B* *R*
Gw *PG*
2/12

3F Grand Est, société anonyme d'HLM, immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro 498 273 556, dont le siège social est situé au 8 rue Alfred Seyboth à Strasbourg (67067), représentée par son Directeur général, Carlos SAHUN, dûment habilité à cet effet,

ci-après désignée par « Le bailleur »

ET

La **Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV)** représentée par Monsieur Daniel BONNOT

La **Confédération Nationale du Logement (CNL Alsace)** représentée par Monsieur Raymond HAEFFNER

ci-après désignée par « Les organisations »

Les administrateurs élus, représentants des locataires :

Madame Paulette GRAMFORT, CNL
Madame Caroline SCHIEL, CLCV
Monsieur Gérard WEHR, CLCV



Cgw
B
3/12
d
R
PG

Le bailleur et les organisations se sont réunis le 29 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 et suivants 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, les antennes ou les différents services du siège du bailleur.

1.3. Date de prise d'effet et durée

Le présent PCL prend effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019, 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 du 1^{er} janvier 2019.

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 3.2.

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.

1.5. Publicité

Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux membres du CODIR du bailleur, aux gérants et aux responsables d'antenne.

Le PCL est également diffusé aux gardiens, qui le tiennent à disposition des locataires, pour consultation à l'espace d'accueil.

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

Un message sur la quittance indique également la possibilité de consulter le document, à l'ensemble des locataires, dans les bureaux du bailleur.

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

Les organisations 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 – ORGANISATION DES CONSEILS REGIONAUX DE CONCERTATION LOCATIVE (CRCL)

2.1. Objet

Dans le cadre de l'élaboration du PCL, après discussion, il a été retenu l'organisation suivante, par les membres :

- L'organisation d'un Conseil Régional Grand Est unique, couvrant la totalité des logements familiaux et des foyers du bailleur ;
- Les membres se sont engagés à privilégier leur présence lors des réunions. L'utilisation de la visioconférence mise à disposition du bailleur dans ses locaux pourra être utilisée exceptionnellement ;
- Il a été acté sur proposition des membres du CCL, que les réunions se tiendraient de façon alternative, à Strasbourg et à Nancy.

Un organigramme de la Direction de la gestion locative et du patrimoine sera mis en annexe.

Par ailleurs, pour faciliter les échanges, la liste des gérants et des responsables d'antenne ainsi que celle du patrimoine qui leur est rattaché seront communiquées aux membres titulaires du CRCL afin de faciliter la concertation. Les adresses email des gérants et des responsables d'antenne seront remis aux membres titulaires du CRCL, au plus tard le 30 janvier de chaque année.

La diffusion de ces informations est strictement réservée aux membres titulaires du CRCL 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 organisations remettront également, au plus tard le 30 janvier de chaque année, la liste des groupements de locataires ou amicales avec les coordonnées des présidents et/ou des référents (adresse email). L'usage des informations par le bailleur sera strictement réservé à son personnel.

BB Gw! 5/12
H

R
PE

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 CRCL a validé la liste non exhaustive, ci-dessous proposée, ayant pour objet de traiter les points généraux de la politique du bailleur, tels que :

- Avancement régularisation des charges année n-1
- Présentation des nouveaux contrats d'entretien
- Plan stratégique des ventes
- Livraison des résidences neuves
- Politique travaux, réhabilitations, bilan énergétique (résidences E, F, G)
- Actualités relatives à la politique du logement social (ex : RLS, application SLS, 1^{er} quartile...)
- CUS n°2 /PSP
- Qualité de service : bilan sur les réclamations
- Information sur les augmentations de loyers
- Utilisation de l'exonération de la TFPB sur le patrimoine
- L'Engagement Social et les initiatives locales
- Bilan des réunions publiques réalisées

Des points particuliers afférant aux résidences et aux situations locales pourront être évoqués en CRCL tels que, notamment :

- Les appels à projets d'initiatives locataires.

A réception de la convocation à la réunion, le représentant fera inscrire le point particulier qu'il souhaite voir aborder, au plus tard 4 jours ouvrés avant la tenue de la réunion.

2.3. Compétences du CRCL :

Le CRCL émet un avis : il est acté que le CRCL a compétence pour donner son avis, sous réserve de la validation finale par la confédération, pour négocier et conclure tout accord collectif relatif à la gestion du patrimoine et pour lequel le bailleur souhaiterait obtenir l'avis préalable du CRCL (exemple : mise en place d'un nouveau contrat de maintenance). Les membres pourront demander des compléments d'information avant d'émettre leur avis. Ils pourront rendre un avis réservé ou négatif par rapport à un projet.

Le CRCL propose : les organisations 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 résidences et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion. Le CRCL pourra proposer la constitution d'un groupe thématique ad hoc, par an.

B y GW

Le CRCL représente : les membres du CRCL acceptent de participer aux enquêtes menées par le Groupe 3F. Les membres pourront être consultés, pour donner leur avis sur des projets retenus par les groupes de travail internes au bailleur.

2.4. 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 du 22 novembre 2018, dans la limite de 3 représentants par association.

En outre, les 3 administrateur.rice.s élus siègent au CRCL.

Qualité des membres :

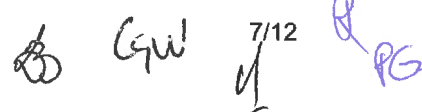
Les membres de droit sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. Pour le 1^{er} CRCL qui appliquera le nouveau PCL, les organisations informent le bailleur du nom des représentants pour le CRCL afin d'adresser les invitations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



Auront également une voix consultative au CRCL :

- 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 organisation et par séance. Les organisations 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.

Présidence des séances : le bailleur propose de nommer un représentant du bailleur désigné par le Directeur général, comme président de séance, pendant la durée du PCL. Il aura en charge l'animation du PCL : le respect de l'ordre du jour, l'animation des séances, la responsabilité de maintenir des débats sereins et courtois et la rédaction du procès-verbal de séance.

2.5. Organisation

Fréquence des réunions :

Le CRCL se réunit au moins 2 fois par an, de préférence en Juin, Novembre ;

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

Lieu et horaire :

Les réunions se tiennent de façon alternée, à Strasbourg et à Nancy pour le CRCL, aux horaires d'ouverture des bureaux, 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.

Date des réunions :

La date est fixée conjointement, pour favoriser la participation. Les membres proposent d'être consultés via Doodle (application pour la gestion de rendez-vous).

HB
G.W.
4

Etablissement de l'ordre du jour :

L'ordre du jour est décidé conjointement par le bailleur et les associations, pour le CRCL suivant.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier simple et par mail, ou remis aux membres permanents du conseil, 10 jours calendaires 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.

Les associations ou les administrateurs représentant des locataires doivent faire parvenir les points complémentaires, au plus tard 4 jours, avant la tenue du CRCL. Le bailleur pourra décider de décaler le point complémentaire, si la préparation du thème nécessite un délai plus long.

Le nombre de sujets complémentaires par séance est limité à 2 par organisation, 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 organisations. Le compte-rendu est adressé par courrier simple et par mail à tous les participant.e.s, une copie est diffusée à tous les administrateur.rice.s locataires, ainsi qu'aux membres du CODIR du bailleur.

2.6. 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 ou un message sur la quittance informe les locataires que les comptes-rendus sont à disposition pour consultation dans l'espace d'accueil des gardien.ne.s et dans les bureaux du bailleur.

Les comptes-rendus des séances du CRCL sont mis également 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 CRCL sont également mis en ligne sur le site internet du bailleur.

ARTICLE 3 – MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS MIS A DISPOSITION DANS LE CADRE DU PCL

3.1 Moyens matériels

Secrétariat : 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.

Une salle de réunion quand elle existe et qu'elle est disponible durant les heures d'ouverture des bureaux, afin de permettre aux organisations de préparer les CRCL, pourra être mise à leur disposition.

B GW 9/12
u

PG

3.2 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 :

$$\text{Budget mis à disposition} = \text{contribution au logement} \times \text{Nombre de logements}$$

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 : 15 918€ calculé par l'application de la formule : 2€ x 7959 logements familiaux.

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 CRCL (frais de transport, frais de photocopies, indemnités 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 CRCL 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.

ef *BS* *Ca, W* 10/12 *PG*

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

3.3 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 4 – 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.

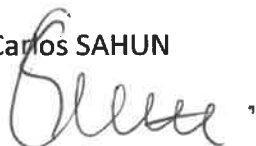
Ces projets n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

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 Strasbourg, le 11/06/2019 en 3 exemplaires

Pour la société
3F GRAND EST

Carlos SAHUN



Pour les administrateurs élus

Madame Paulette GRAMFORT,
Madame Caroline SCHIEL
Monsieur Gérard WEHR



Pour l'association
CLCV

Daniel BONNOT



Pour l'association
CNL Alsace

Raymond HAEFFNER



**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
2 € X 7959 logements familiaux (base décembre 2018)

| Association | Nombre de suffrages obtenus | Financement |
|--------------|-----------------------------|----------------|
| CNL | 478 | 7 819.94€ |
| CLCV | 495 | 8 098.06€ |
| TOTAL | 973 | 15 918€ |

B
R
PG
Cwy

