



Logis
Familial Varois

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PERIODE 2023- 2026

LOGIS FAMILIAL VAROIS
Groupe 1001 Vies Habitat

DATE : JUIN 2023

PREAMBULE :

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer avec les instances représentatives de locataires, un plan de concertation locative (PCL).

Au-delà du cadre réglementaire et conventionnel du présent plan de concertation locative, LOGIS FAMILIAL VAROIS souhaite rappeler son attachement au rôle essentiel assuré par les représentants de locataires dans le cadre de la concertation et le fonctionnement des résidences, comme sa reconnaissance au droit à l'information et l'expression de chaque locataire.

Le présent plan de concertation locative a été élaboré de manière concertée par LOGIS FAMILIAL VAROIS avec :

- les représentants des associations présentes dans le patrimoine du bailleur, et 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 administrateurs élus par les locataires,
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.

Le présent plan de concertation locative, relatif au patrimoine de LOGIS FAMILIAL VAROIS a été approuvé par le Conseil de Surveillance de LOGIS FAMILIAL VAROIS du 26 juin 2023.

Il annule et remplace l'ensemble des dispositions du précédent plan arrivé à échéance.

Il n'exclut pas les autres modalités de la concertation locative prévues dans les lois et réglementations en vigueur (notamment dans la loi du 23 décembre 1986 modifiée).

A l'issue de leur discussion, LOGIS FAMILIAL VAROIS et les représentants des locataires et des associations susvisées ont convenu de ce qui suit :

Plan de concertation locative

I. OBJET

Le présent plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à LOGIS FAMILIAL VAROIS et le cas échéant, tout patrimoine géré par cette dernière.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales au sein du Conseil de Concertation Locative et, en particulier :

- Instaure et organise le conseil de concertation locative,
- Prévoit sa composition et son fonctionnement,
- Prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre,
- Précise les règles et modalités de concertation.

Ainsi que les moyens matériels et financiers alloués aux associations de locataires.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels réguliers entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les agences et/ou Unités de gestion, les différents services de LOGIS FAMILIAL VAROIS, considérés comme les interlocuteurs privilégiés.

II. CONTENU DE LA CONCERTATION LOCATIVE

LOGIS FAMILIAL VAROIS souhaite favoriser la concertation avec les représentants de locataires au niveau de chacune des résidences. Cette concertation, au plus près des habitants, est gage d'une plus grande adéquation entre les besoins, les attentes des habitants et les politiques de la société.

Les parties rappellent que l'amélioration de la concertation, objet de ce plan de concertation locative, se traduit par le maintien et le renforcement des rapports entre le bailleur et les associations et (ou) groupements de locataires.

A cette fin :

D'une part, LOGIS FAMILIAL VAROIS veille à :

- rencontrer les représentants des associations ou groupements de locataires,
- associer les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs résidence,
- répondre à leurs demandes d'informations ou explications,
- informer et assurer la concertation en cas de changement de prestations et de services concernant les locataires,
- faciliter la vérification des charges locatives en application des textes en vigueur,

- organiser une concertation, sur les actions à engager pour maîtriser les charges, améliorer la qualité des services, la sécurité, etc....

D'autre part, les représentants des locataires veillent également à faciliter notamment, la concertation dans le cadre défini par le présent PCL.

III. PUBLICITE

LOGIS FAMILIAL VAROIS diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit des Conseils de Concertation Locative.

LOGIS FAMILIAL VAROIS met en ligne le PCL sur son site Internet dans l'espace réservé aux locataires.

Les associations diffusent un exemplaire du PCL aux associations et amicales qui leurs sont affiliées et présentes sur le patrimoine de LOGIS FAMILIAL VAROIS.

Un exemplaire est disponible dans chaque agence et consultable par les locataires.

IV. DURÉE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative prend effet rétroactivement au 1er janvier 2023 pour une durée de 4 ans et se terminant le 31 décembre 2026.

V. BILAN ANNUEL ET RÉVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le plan de concertation locative fera l'objet d'un bilan annuel présenté au CCL et au Conseil de Surveillance de LOGIS FAMILIAL VAROIS, qui précisera 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.

Le PCL pourra faire l'objet de révisions périodiques par voie d'avenant dans les conditions définies entre les membres chargés de son élaboration.

VI. DÉNONCIATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation locative pourra être dénoncé par l'une des parties signataires, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un délai de prévenance d'au moins trois mois en cas de non-respect de l'une de ses dispositions.

Cette période sera mise à profit pour organiser une réunion pour analyser la contestation et entériner la dénonciation.

Le PCL restera néanmoins opposable aux autres signataires.

LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est un organe de concertation et de discussion.

Il est constitué de représentants de LOGIS FAMILIAL VAROIS et de représentants des locataires.

Le Conseil de Concertation Locative est consulté dans les conditions définies à l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986, modifiée, et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

I. MODE DE REPRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, il est décidé d'instaurer deux niveaux de représentation de la concertation locative :

1) Un conseil de concertation locative (CCL)

Le conseil concertation locative est l'instance de pilotage de la concertation.

Le conseil de concertation se réunit au siège de la Société au moins quatre fois par an.

II. COMPOSITION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Conformément à la loi du 23 décembre 1986, sont membres du Conseil de Concertation Locative :

- Toute **association** de locataires affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF), au conseil national de l'habitat et au conseil national de la consommation,
- Tout groupement de locataire affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation,
- Toute association représentant 10% au moins des locataires.

Composition des Conseils de concertation locative (CCL)

Le CCL sera composé comme suit :

- Les 3 administrateurs élus représentants des locataires,
- 1 représentant et 1 suppléant des locataires de chacune des confédérations de locataires présentes dans le patrimoine de LOGIS FAMILIAL VAROIS et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation. Ceux-ci sont officiellement nommés par leur confédération,
- Toute association représentant 10% au moins des locataires.

Les membres de droit administrateurs sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine de LOGIS FAMILIAL VAROIS. 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.

La qualité de représentant des locataires au sein des CCL 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 citées ci-dessus.

- Le responsable du patrimoine, par délégation du président du directoire de LOGIS FAMILIAL VAROIS, sera la personne en charge de l'animation des CCL en qualité de représentant de la Société.

Pour préparer et animer les réunions, le représentant de LOGIS FAMILIAL VAROIS peut demander l'appui d'autres services de LOGIS FAMILIAL VAROIS ou des services GIE de 1001 vies habitat.

Plan de concertation locative | Graine 1001 Vies Habitat

Les représentants des locataires, des associations ou les administrateurs élus locataires peuvent être assistés lors des réunions du Conseil de Concertation Locative de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il peut s'agir :

- de personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation ;
- de représentants locaux de locataires (associations 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, départementaux des Confédérations de locataires.

Leur présence doit toutefois être justifiée et les participants préalablement informés. Les associations informent le bailleur du nom et des adresses des membres invités avant la date de séance, en justifiant de leur présence. Les invitations seront adressées à tous les membres de droit et invités pour la séance considérée.

III. FONCTIONNEMENT

A. Modalités d'organisation des réunions

Les séances se tiennent au siège de LOGIS FAMILIAL VAROIS pour le CCL et dans les agences dans le cas de conseil territoriaux, des CCL décentralisés seront organisés.

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

Les membres du conseil de concertation locative sont informés en début d'année du calendrier annuel prévisionnel des réunions. Les associations doivent adresser les points à l'ordre du jour au plus tard 15 jours avant la date de la réunion.

Les associations doivent faire parvenir leurs propositions au bailleur 15 jours au moins avant l'envoi de l'ordre du jour.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier et/ou par courrier électronique, ou remis aux membres permanents du conseil 15 jours avant la réunion.

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

Le compte-rendu est adressé à tous les participants et une copie à tous les administrateurs locataires.

B. Publication des travaux

Les comptes-rendus des séances sont diffusés aux participants au plus tard 15 jours avant la prochaine réunion. Lors du Conseil de Concertation Locative suivant, le compte rendu est soumis à la validation des participants.

C. Déontologie

Les participants s'obligent à faire part à l'extérieur des questions débattues en Conseil de Concertation Locative avec la retenue nécessaire liée aux informations dont ils disposent.

D. Evolution des partenaires

Afin que les travaux au sein des différentes instances de concertation s'inscrivent dans la durée, les associations s'engagent sur le principe d'une pratique suivie, supposant une stabilité des interlocuteurs dans le temps.

L'association peut se retirer des instances de concertation après avoir fait part de son intention à LOGIS FAMILIAL VAROIS et expliciter sa motivation. En cas de confirmation, l'association adresse sa décision par courrier recommandé. La date d'effet sera immédiate à réception du courrier, l'association ne sera plus invitée aux réunions des instances de concertation et ne pourra donc plus y participer.



IV. RÔLE DES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE CONCERTATION LOCATIVE

Le conseil de concertation locative organisera ses séances au minimum et notamment autour des thématiques suivantes :

- La gestion sociale et le vivre ensemble : Les grandes orientations stratégiques en matière de politiques sociales, les actions phares de développement local sur les quartiers prioritaires, l'accompagnement social mis en place pour solvabiliser les locataires et prévenir leur expulsion.
- La gestion locative : L'analyse des résultats de l'enquête de satisfaction, des engagements en matière de qualité de service, les différents aspects de la gestion des immeubles et des groupes immobiliers.
- La gestion technique : Les grands axes des plans de travaux : construction, amélioration et réhabilitation, grosses réparations et gros entretiens, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures.
- Les projets de rénovation urbaine, d'un point de vue technique et social et environnemental.
- La gestion des charges récupérables : la présentation d'un bilan sur les charges récupérées auprès des locataires.
- Le développement du patrimoine.
- La politique des loyers.
- La CUS.

Il est précisé qu'en sus des modes de concertation décrits dans le présent PCL, d'autres modes de concertation locale plus approfondis (par exemple : projets de résidences, ateliers urbains etc.), pourront être engagés lors de projets urbains ou de réhabilitation lourdes nécessitant l'implication des résidents.

LOGIS FAMILIAL VAROIS s'engage en outre à recevoir, à l'échelle locale et au moins une fois par an les associations locales à leur demande.

- Le Conseil Concertation Locative (CCL)

Cette instance de concertation centralisée pour les questions relevant de l'ensemble du patrimoine de LOGIS FAMILIAL VAROIS, se réunit sur des thèmes choisis par ses membres et notamment sur les sujets relatifs à la gestion des charges, au service rendu aux locataires, à la gestion technique du patrimoine, aux relations avec les prestataires etc.

Ce conseil est habilité à aborder des sujets de politique générale, au niveau national. (La situation d'une résidence donnée ne relève pas de cette instance mais de la concertation locale). Le CCL demeure une instance consultative dont les échanges peuvent aboutir à des propositions convenues.

Il est habilité à négocier des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine couvert par le bailleur. En revanche, les questions relatives à un immeuble ou une résidence continueront à faire l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des Amicales de locataires ou, en l'absence d'association, des locataires directement et cela dans le cadre de la loi.

Ce conseil sera consulté en particulier dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS), sur :

- les engagements relatifs à la gestion sociale de l'organisme.
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale dans le cadre fixé au même article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le CCL étant instance de consultation, de débats et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire, il ne peut pas se substituer au conseil de surveillance pour l'ensemble des données relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques, de loyers, d'attribution des logements.

Le conseil de concertation se réunit quatre fois par an.

Les CCL ne remettent pas en cause le rôle ni le fonctionnement des associations locales de locataires ou des groupements de locataires.

Moyens de la concertation locative

Il s'agit, dans le cadre du plan de concertation locative, de doter les représentants des locataires des moyens financiers tels que définis par l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

A. Montant de la dotation annuelle de fonctionnement

Le bailleur alloue une dotation équivalente à **2,12 €** par logement, la contribution de LOGIS FAMILIAL VAROIS s'élevant à **16 467 €** pour l'année 2023.

Cette allocation est calculée et évoluera sur la base des logements locatifs mis en service avant le 31/12 de l'année précédant l'année de versement de la dotation et indexée sur l'augmentation de l'indice IRL.

Cette dotation annuelle globale correspond notamment à la prise en charge des frais de fonctionnement suivants :

- ▣ la formation des membres du Conseil de Concertation liée à l'activité du conseil de concertation et relative au logement social ;
- ▣ la mise à disposition et l'équipement de locaux ;
- ▣ les frais de secrétariat (approvisionnement en papier et consommables informatiques, tirage de documents, affranchissement de courriers et consommations téléphoniques) ;
- ▣ les frais de déplacement de chaque membre du conseil ;
- ▣ Le financement de projets locaux associatifs ou d'actions d'associations programmées avec des locataires du patrimoine de Logis Familial Varois.

Cette somme est à répartir entre les associations ayant présenté une liste aux dernières élections de locataires au conseil de surveillance de la société, en fonction de leur résultat selon les modalités définies ci-dessous :

Répartition entre les associations

La contribution financière annuelle sera répartie entre les organisations de locataires, en fonction de leur représentativité suite aux élections des représentants de locataires au Conseil de Surveillance, c'est-à-dire au prorata des scores obtenus ; ce qui conduit à allouer les montants de la manière suivante :

| Confédérations Associations | % des voix | Subventions accordées |
|-----------------------------|------------|-----------------------|
| CNL | 33,22 % | 5 464 |
| CLCV | 25,09 % | 4 127 |
| LVH | 22,22 % | 3 655 |
| AFOC | 19,59 % | 3 222 |

Ce montant sera révisé en fonction du nombre de logements familiaux au 1^{er} janvier de chaque année.

Ces subventions seront versées à chaque fédération ou confédération :

- après validation du Plan de Concertation Locative par le Conseil de surveillance et,
- après désignation par chaque association de ses représentants au CCL.

Cette participation annuelle sera versée à chaque association du PCL, selon le calendrier suivant :

- 50% au 1^{er} trimestre de l'année
- 50 % au 3^{ème} trimestre de l'année

La participation actions de la « fête des voisins de la société », adhésion + participation aux organisations faites par des locataires (budget annuel de 1800 euros) pourra être prise en charge par Logis Familial Varois.

B. Évaluation des actions

1/ Des justificatifs de dépenses seront à fournir à la société par les associations, notamment sous forme d'attestations fournies et de bilan d'activités.

Pour bénéficier de cette contribution, chaque association devra faire parvenir à la Direction du Logis Familial Varois, avant la fin du premier trimestre de l'année N, un rapport d'activité détaillant notamment l'utilisation des fonds alloués pour l'année N-1 et les actions conduites pour l'animation de la concertation locative sur le patrimoine de Logis Familial Varois.

Le rapport d'activité est un document important. Il a pour fonction de :

- Présenter le point des accomplissements de l'association ;
- De permettre d'anticiper sur ses besoins futurs.

Ce rapport d'activité devra comporter, *a minima*, les éléments suivants :

- Les événements marquants de l'année ;
- Une synthèse des actions faisant apparaître :
 - Les objectifs poursuivis,
 - Les moyens humains alloués,
 - Les moyens matériels,
 - Les moyens financiers engagés,
 - L'évaluation de cette action,
 - La feuille de route de la structure pour l'année N+1.

La présentation du bilan annuel conditionne le versement de la subvention.

Signé à Toulon, le **26 JUIN 2023**

Entre :

LOGIS FAMILIAL VAROIS

Monsieur Pascal FRIQUET Président du directoire



Et

L'AFOC (Association Force Ouvrière des Consommateurs)

Madame Annie EVEILLEAU Présidente



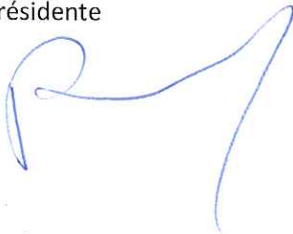
La CLCV du Var (Union Départementale
Consommation Logement et Cadre de Vie)

Monsieur Patrick HAUTIERE Président



La CNL Fédération du Var (Confédération Nationale du Logement)

Madame Liliane ROBERTO Présidente



LVH (Locataires Varois en HLM)

Monsieur Bernard LAMBOTIN Président

