



# **PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

**PERIODE 2023 – 2026**

**SOLLAR – Groupe 1001 VIES HABITAT**

**DATE : 31/05/2023**

---

## 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, SOLLAR 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 SOLLAR 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,

Le présent plan de concertation locative, relatif au patrimoine de SOLLAR doit être approuvé par le Conseil de Surveillance de SOLLAR en séance du 28 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, SOLLAR 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 SOLLAR et le cas échéant, tout patrimoine géré par cette dernière, dont la liste est annexée au présent plan (Annexe 1 à fournir).

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 les conseils de concertation locative,
- prévoit leur composition et leur fonctionnement,
- prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre, ainsi que les moyens matériels et financiers pour soutenir les actions des associations de locataires qui participent à la concertation locative,
- précise les règles et modalités de concertation.

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 du siège, considérés comme les interlocuteurs privilégiés de SOLLAR. Il ne se substitue pas aux réunions prévues à l'article 44 de la loi 86-1290 entre le bailleur et les représentants désignés d'une résidence.

## II. CONTENU DE LA CONCERTATION LOCATIVE

---

SOLLAR 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 organisations de locataires représentatives et leurs associations et/ou groupements de locataires.

A cette fin :

D'une part, SOLLAR veille à :

- Rencontrer les représentants des associations ou groupements de locataires.
- Associer les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs résidences.
- 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.

- Déclencher une concertation préalable pour tout changement impactant les locataires (ex : l'arrêt du contrat de robinetterie, la hausse du prix de l'énergie, impact sur les charges...).
- Répondre aux sollicitations des fédérations de locataires lorsqu'elles demandent une concertation sur de tels sujets.
- Organiser une concertation sur les actions à engager pour maîtriser les charges, améliorer la qualité des services, la sécurité, etc....
- Dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale, les engagements de concertation pris par SOLLAR portant notamment sur le cahier des charges de gestion sociale, l'état du service rendu aux locataires, l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissements de SOLLAR, la politique sociale et environnementale.

D'autre part, les associations de locataires veillent également à participer régulièrement au fonctionnement du Conseil de Concertation Locative Patrimonial (CCLP) et des Conseils Locaux de Concertation Locative (CLCL).

### III. PUBLICITE

---

SOLLAR diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit des Conseils de Concertation Locative, ainsi qu'aux collaborateurs de proximité et à tous les gardiens, qui le tiennent disponible en consultation à l'espace d'accueil pour les locataires souhaitant le consulter.

SOLLAR 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 leur sont affiliées et présentes sur le patrimoine de SOLLAR.

### IV. DUREE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

---

Le présent Plan de Concertation Locative prend effet rétroactivement au 1er janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026, à défaut jusqu'à l'entrée en vigueur du plan suivant.

### V. BILAN ANNUEL ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

---

Le plan de concertation locative fera l'objet d'un bilan annuel présenté au Conseil de Surveillance de SOLLAR. Le bilan 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.

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. DENONCIATION 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 six mois.

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 SOLLAR et de représentants des associations de locataires.

Le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition, et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il a pour objet l'échange entre les parties prenantes sur les thèmes d'intérêt général concernant le patrimoine et notamment :

- La gestion du patrimoine : les loyers, le SLS, le PSP, la CUS, la RSE, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, les contrats d'entretien, les LCR, la grille de vétusté, etc.
- Les opérations ou projets touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie : les opérations de réhabilitation ou d'amélioration, de construction/démolition, la vente des logements, la sécurité et la tranquillité, la propreté, les encombrants, etc.
- Et tout autre thème rendu obligatoire par la loi.

## I. MODE DE REPRESENTATION GEOGRAPHIQUE

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, il est décidé d'instaurer 2 niveaux de représentation de la concertation locative :

- **A l'échelle du patrimoine : un conseil de concertation locative patrimonial (CCLP)**

Le conseil de concertation locative patrimonial aborde les sujets qui concernent l'ensemble du patrimoine de SOLLAR. Il se réunit au siège de la Société (ou en visioconférence) au minimum une fois par semestre sur des thèmes choisis par ses membres.

- **A l'échelle locale : les conseils locaux de concertation locative (CLCL)**

Ainsi, cinq conseils locaux de concertation locative se répartissent le territoire de la manière suivante :

- CLCL 1 : regroupant le patrimoine de Lyon, l'ouest et le nord du Rhône.
- CLCL 2 : regroupant le patrimoine de la Drôme et Ardèche.
- CLCL 4 : regroupant le patrimoine à l'est et au sud du Rhône et plaine de l'Ain.
- CLCL 5 : regroupant le patrimoine du nord de la Haute-Savoie et Pays de Gex.
- CLCL 6 : regroupant le patrimoine de la Savoie et sud de la Haute-Savoie.

Le conseil local de concertation locative se réunit dans les agences décentralisées au minimum une fois par semestre sur des thèmes choisis par ses membres.

## II. COMPOSITION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, peuvent être membres du Conseil de Concertation Locative, les représentants désignés de :

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

### A. Composition des Conseils de concertation locative patrimonial (CCLP)

Le CCLP est composé comme suit :

- Les 3 représentants des locataires élus au conseil de surveillance,
- 3 représentants maximum désignés par chaque organisation de locataires présente dans le patrimoine de SOLLAR.

Chaque organisation de locataires partie prenante du PCL désignera à SOLLAR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ses représentants, qui sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine de SOLLAR. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission ou à l'expiration du contrat de location, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions citées ci-dessus.

- Le Président du directoire de SOLLAR ou la personne qu'il désignera en vue de l'animation des CCL en qualité de représentant de SOLLAR.
- Les membres du CCL peuvent être assistés 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 des associations de locataires présentes, 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 ;

### B. Composition des Conseils locaux de concertation locative (CLCL)

Pour assurer une représentation des locataires tout en favorisant un fonctionnement et des échanges fructueux, chaque association affiliée ou groupement de locataires au sens de la loi SRU, présents sur le territoire des agences décentralisées de SOLLAR peuvent désigner :

- 3 représentants maximum désignés par chaque association de locataires présente sur le secteur concerné et affiliée à une organisation.
- 3 représentants maximum désignés par chacune des associations de locataires représentant au moins 10% des locataires.

Peuvent également participer : les 3 représentants des locataires élus au conseil de surveillance.

Les représentants des locataires et de SOLLAR, peuvent être assistés lors des réunions du Conseil de Concertation Locative de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Les associations informent le bailleur du nom 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 SOLLAR (ou en visioconférence) pour le CCLP et dans les agences décentralisées pour les CLCL.

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 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 SOLLAR et les associations.

Les membres du conseil de concertation locative devront être informés de la date des réunions au moins 30 jours avant pour permettre les inscriptions de points à l'ordre du jour à transmettre au bailleur sous un délai de 10 jours.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyés par courrier électronique, 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 suffisant pour qu'ils puissent être étudiés.

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

#### B. Publication des travaux

Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participants ont un délai de 1 mois pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes rendus définitifs sont diffusés aux membres permanents et aux invités présents à la dernière séance.

#### 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 SOLLAR et expliciter sa motivation.

#### IV. ROLE DES DIFFERENTS NIVEAUX DE CONCERTATION LOCATIVE

Le conseil de concertation locative patrimonial organisera ses séances au minimum 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, les actions en faveur des ménages dont les restes à vivre ont baissé du fait de l'inflation et de la hausse des prix du gaz, ou toutes questions d'actualité relative au champ de l'habitat social.
- La gestion locative : L'analyse des résultats de l'enquête de satisfaction, des engagements en matière de qualité de service dans le cadre de la démarche de certification Qualité, 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.
- La gestion des charges récupérables : la présentation d'un bilan sur les charges récupérées auprès des locataires ainsi que l'évolution des provisions.
- Le développement du patrimoine.

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

##### - Le Conseil Concertation Locative patrimonial (CCLP)

Cette instance de concertation centralisée pour les questions relevant de l'ensemble du patrimoine de SOLLAR, 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 la politique générale du bailleur. (La situation d'une résidence donnée ne relève pas de cette instance mais de la concertation locale).

Il est habilité à préparer la négociation des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine couvert par le bailleur et des accords collectifs locaux portant sur les questions relatives à un immeuble ou une résidence.

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

Ses avis sont communiqués aux membres du conseil de surveillance.

Le conseil de concertation se réunit au moins deux fois par an.

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

#### – Les Conseils locaux Concertation Locative (CLCL)

Ces conseils sont habilités à aborder, à l'échelle du patrimoine géré par les agences, les différents aspects de la gestion, de l'évaluation de la qualité de service, notamment à travers l'enquête de satisfaction mais également toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants :

Ces conseils se réunissent au moins une fois par an et par secteur géographique. Ils feront l'objet d'un ordre du jour contradictoirement établi et d'un compte rendu diffusé aux participants dans les 15 jours qui suivent la réunion.

Le représentant du bailleur au CLCL est le responsable habitat de l'unité de gestion ainsi que le responsable proximité en support.

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

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

## Moyens de la concertation locative

Il s'agit, dans le cadre du plan de concertation locative, de doter les associations de locataires présentes sur le patrimoine et partie prenante du PCL de moyens matériels et 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 leur participation et leurs actions concernant la concertation locative.

### A. Montant de la dotation annuelle de fonctionnement

Le bailleur alloue chaque année une dotation équivalente à **2,121 €** par logement, portant la contribution de SOLLAR à 12 216,96 € pour l'année 2023 (**base de 5760 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2023**) et actualisée selon l'IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre.

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 leurs résultats et selon les modalités définies ci-dessous.

Cette dotation annuelle globale correspond à la prise en charge des frais de fonctionnement des Associations tels que :

- La formation des membres (hors représentants élus des locataires) du Conseil de Concertation liée à l'activité des conseils de concertation et des représentants des locataires désignés dans leur résidence ;
- Les frais de secrétariat et tous frais afférents (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 suivi, l'appui et l'accompagnement des associations et groupements de locataires et de leurs représentants ;
- Les frais engagés pour et/ou avec les locataires de Sollar.

Les moyens matériels accordés aux associations membres du présent PCL sont notamment :

- La mise à disposition gratuite et l'équipement de locaux.

## B. Répartition entre les Associations

La contribution financière annuelle sera répartie entre les organisations de locataires membres, 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 :

ASSOCIATIONS	% des voix	Montant annuel alloué pour 2023
CLCV (287/446)	64,35%	7 861,61 €
CNL (159/446)	35,65%	4 355,35 €
TOTAL	100,00%	12 216,96 €

Ce montant sera révisé en fonction du nombre de logements au 1er janvier de chaque année et sur la base de la variation de l'indice IRL du 3ème trimestre.

Ces sommes seront versées à chaque Association partie prenante du PCL après validation du Plan de Concertation Locative par le Conseil de surveillance.

Et selon le calendrier suivant :

- 50% au 1<sup>er</sup> trimestre
- 50 % au 3<sup>ème</sup> trimestre

## C. Evaluation et bilan

Pour bénéficier de cette contribution, chaque association devra faire parvenir à SOLLAR, avant la fin juin de l'année N+1, un rapport d'activité détaillant notamment l'utilisation des fonds alloués pour l'année N, pour sa participation et ses actions concernant la concertation locative.

Le rapport d'activité pourra ainsi contenir notamment les éléments suivants :

- Les frais de formation des représentants locataires (hors administrateurs),
- Les frais et charges de fonctionnement,
- Les dépenses pour des moyens matériels,
- Le règlement de frais d'honoraires ou d'intervenants,
- La participation au soutien de projets locaux.

Ce rapport d'activité permettra à SOLLAR de s'assurer que les sommes versées sont effectivement consacrées à la concertation locative locale et la défense des intérêts des locataires. Le bailleur ne pourra pas conditionner le versement de la dotation à la réalisation ou à l'absence de réalisation de telle ou telle action, chaque association restant libre de mener les actions qu'elle souhaite, et d'y

affecter les moyens qu'elle souhaite, à partir du moment où ces actions ont pour objet de faire vivre la concertation locative ou de concerner les locataires du patrimoine de SOLLAR.

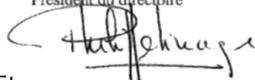
Signé à Lyon, le 13 juin 2023

Entre :

▪ Sollar,

M. Philippe LINAGE, président du directoire

Philippe Linage  
Président du directoire



Et

▪ La C.L.C.V (Consommation logement et cadre de vie)

Madame.Nicole.CHOSSON.....



▪ La C.N.L (Confédération nationale du logement)

Madame.....Jocelyne.....HERBINSKI

