

Plan de concertation locative

1. OBJECTIFS DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :

L'objectif du plan de concertation locative est de définir les modalités de la concertation entre la coopérative d'HLM GAMBETTA et les organisations représentatives des locataires au sein de son patrimoine de logements locatifs.

Ce plan est établi conformément à l'article 193 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui complète les dispositions de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et instaure un conseil de concertation locative.

Il a été approuvé par le Conseil de surveillance de la coopérative d'HLM GAMBETTA du

2. CHAMP D'APPLICATION :

Le plan de concertation locative concerne la totalité du patrimoine de logements locatifs gérés par la Coopérative d'HLM GAMBETTA.

3. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE :

Le plan de concertation locative est applicable dès lors qu'il est approuvé par le conseil d'administration de la Coopérative d'HLM GAMBETTA puis signé par les parties contractantes.

Le plan a une durée de quatre ans. Il prendra effet le premier jour du mois qui suit sa signature. A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan.

4. PARTIES CONTRACTANTES :

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23/12/1986, le plan de concertation locative est conclu entre les parties suivantes :

- La Coopérative d'HLM GAMBETTA représentée par sa Directrice de l'Activité Locative,
- Les administrateurs locataires,
- Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la Coopérative d'HLM GAMBETTA affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections, étant précisé que la Coopérative d'HLM GAMBETTA n'a pas organisé d'élections des locataires.

5. OBJET DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Il est instauré au sein de la Coopérative d'HLM GAMBETTA un conseil de concertation locative, instance de dialogue entre la société et les organisations de locataires représentées dans son patrimoine, représentatives au sens de la loi et signataires du plan, sur tout ce qui touche à la gestion locative et qui a des répercussions directes sur les locataires sur le plan financier comme sur la qualité de leur cadre de vie.

6. COMPETENCES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le conseil de concertation locative est institué au niveau de l'ensemble de la société et sera appelé à traiter des sujets intéressant le patrimoine locatif de la Coopérative d'HLM GAMBETTA dans sa globalité. Le conseil de concertation locative ne se substitue pas à l'association et (ou) amicale de locataires qui garde toutes ses prérogatives prévues par la loi. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une l'association et (ou) amicale de locataires ou d'un groupement de locataires sur des projets concernant leur immeuble ni à s'engager ou à signer un accord en leur nom.

Le conseil de concertation locative s'engage sur les sujets pour lesquels il aura été amené à se prononcer, à donner aux associations et (ou) amicales de locataires et groupements de locataires toutes les explications qu'ils solliciteraient et à assurer si nécessaire une fonction de médiation.

7. CHAMP D'INTERVENTION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le conseil de concertation locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

- les modalités de gardiennage et le nettoyage des parties communes,
- les cahiers des charges des contrats d'entretien et de maintenance,
- le programme pluriannuel de grosses réparations et de travaux d'amélioration,
- les charges locatives : budget prévisionnel, critères de répartition,
- mise aux normes, réhabilitation.
- Le traitement des réclamations
- La qualité de service...

Le conseil est un organe de concertation, de discussion et de proposition. Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts du bailleur et ceux des locataires. S'il n'est vraiment pas possible de rapprocher les points de vue, un constat de carence sera établi faisant ressortir la position de chacun.

8. COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Conformément aux dispositions de la loi, le conseil est composé de représentants du bailleur et de représentants de locataires désignés dans les conditions de l'article 44 de la loi du 23/12/21986 :

- Tout groupement de locataires de la Coopérative d'HLM GAMBETTA affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
- Toute association qui représente au moins 10 % des locataires de la Coopérative d'HLM GAMBETTA : sans objet puisque la Coopérative n'organise pas d'élections de locataires
- Toute association affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, présente sur le patrimoine de la Coopérative d'HLM GAMBETTA

Chaque association de locataires ou groupement de locataires désignent au plus trois représentants

Les membres du conseil peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Ils en informent les co-présidents par avance.

9. DUREE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le conseil de concertation locative a une durée qui couvre celle du plan de concertation dès lors que celui-ci est toujours en vigueur. Le point de départ de l'existence du conseil de concertation est fixé le premier jour du mois suivant l'approbation du plan par le conseil d'administration de la Coopérative d'HLM GAMBETTA.

10. FREQUENCES DES REUNIONS DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le conseil de concertation locative se réunit autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances mais au minimum une fois par an. Le bailleur assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations avec l'ordre du jour à chacun des membres au moins dix jours avant la date de la réunion. A l'issue de chaque réunion, il établit un relevé de conclusions faisant ressortir la position de toutes les parties. Ce relevé fera l'objet d'une lecture commune afin d'être adopté collectivement dans les mêmes termes. Chaque partie aura la possibilité de modifier ses propres interventions si elle le juge nécessaire pour une meilleure compréhension.

Il sera adressé à tous les membres du conseil de concertation et à titre d'information aux présidents d'association et (ou) d'amicale de locataires. Les différentes parties peuvent prendre l'initiative d'une réunion exceptionnelle. Dans ce cas, elles en informent les autres par écrit en indiquant le sujet qu'elles souhaitent aborder. Les autres parties ne peuvent s'y opposer sauf si la question abordée n'a aucun lien direct ni conséquence pour les locataires.

11. MOYENS DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Afin de permettre aux organisations représentatives de locataires signataires de ce plan d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions, et en particulier d'assurer une médiation et une bonne communication avec les locataires, la Coopérative d'HLM GAMBETTA met à disposition de ces organisations des moyens matériels.

Il s'agit de :

- mise à disposition, à titre gratuit, de locaux dans les agences de la Coopérative sur demande pour réunir les associations et (ou) amicale de locataires ainsi que pour les réunions des conseils de concertation locative.
- secrétariat des conseils de concertation locative assuré par la Coopérative d'HLM GAMBETTA.
- reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative assurée par la Coopérative d'HLM GAMBETTA.
- accès facilité aux halls d'immeubles pour distribuer les informations, avec mise à disposition de panneaux d'affichage dans ces halls.

En outre, la Coopérative d'HLM GAMBETTA prend en charge les frais de transport sur la base des justificatifs de tickets de train et métro

12. FINANCEMENT DE LA CONCERTATION LOCATIVE

Conformément à la Loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, la Coopérative d'HLM GAMBETTA mobilisera 2 € par logement et par an pour soutenir les actions conduites par les associations qui participent à la concertation locative.

En l'absence d'élections des locataires, la Coopérative d'HLM GAMBETTA répartira au 1^{er} janvier de chaque année cette somme entre les associations présentes sur son patrimoine au 1^{er} janvier sur les bases ci-après :

- 50 % fixe et identique à répartir entre chaque association
- 50% à répartir proportionnellement sur la base des participations des associations aux CCL

Toute nouvelle association de locataires qui arriverait sur le patrimoine en cours d'année ne bénéficiera du financement qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante sur la base des répartitions évoquées ci-dessus.

13. AVENANT AU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le plan de concertation locative pourra faire l'objet d'avenant à la demande d'une des parties signataires. Il pourra notamment à son terme être renouvelé par avenant.

Cet avenant sera alors négocié avec l'ensemble des signataires du plan.

Il est précisé que chaque avenant devra faire l'objet d'un accord unanime de leur part avant de devenir exécutoire.

14. DENONCIATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le présent plan pourra être dénoncé par chacune des parties signataires, en cas de non respect d'une de ses dispositions, avec un préavis de 6 mois. Cette période sera mise à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

Une réunion devra être organisée pour analyser la contestation et entériner la dénonciation.

Le plan restera néanmoins opposable aux autres signataires.

Fait à Cholet, le 17/04/2019

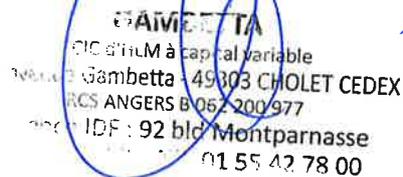
La Confédération du Logement et du Cadre de Vie

La Confédération Nationale du Logement



[Faint green stamp text: Confédération du Logement et du Cadre de Vie, 49100 ANGERS, 01 55 42 78 00]

La Coopérative d'HLM GAMBETTA
Corinne DUFAUD
Directrice de l'Activité Locative



GAMBETTA
CIC d'HLM à capital variable
Rue Gambetta - 49303 CHOLET CEDEX
RCS ANGERS B 052 200 977
SIREN IDF : 92 bld Montparnasse
01 55 42 78 00