



LOGÉAL
IMMOBILIÈRE

ENSEMBLIER EXPERT ET INNOVANT

**PLAN DE
CONCERTATION
LOCATIVE
2025-2027**

4 octobre 2024

(Validé par le conseil d'administration du 17 octobre 2024)

ENTRE

LOGEAL IMMOBILIERE, SA d'HLM, au capital de 122 228 €, dont le siège est 5 rue Saint Pierre à Yvetot (76190), immatriculée au RCS de Rouen sous le numéro 975 680 190, représentée par Mme Christel ROUSSEL, Directrice Générale, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération du conseil d'administration du 17 octobre 2024.

Ci-après, LOGEAL IMMOBILIERE ou le bailleur,

ET

La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV), représentée par M. Jean-Luc Riveault, Président de l'UID CLCV Seine-Maritime Eure

La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par XXX

L'Association Forces Ouvrières Consommateurs (AFOC), représentée par M. Christian Demanneville, Secrétaire de l'AFOC 76

Ci-après les organisations

Les administrateurs élus, représentants des locataires :

Mme Evelyne BONNICHON,
M. Patrick MONNIER,
Mme Catherine DEMANNEVILLE.

LOGEAL IMMOBILIERE, les associations de locataires et les administrateurs locataires se sont réunis le 4 octobre 2024 pour élaborer le Plan de Concertation Locative (PCL) 2024-2027.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Consciente de l'intérêt d'associer les locataires aux processus de décision, LOGÉAL IMMOBILIÈRE reconnaît le rôle fondamental de la concertation locative afin de garantir la transparence dans ses façons de faire et d'apporter des solutions concrètes aux problématiques d'ensemble des locataires, solutions perceptibles dans la vie quotidienne et axées sur le développement durable.

1.1. OBJET DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE.

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les organismes d'HLM sont tenus d'élaborer, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

1.2. ELABORATION DU PLAN DE CONCERTATION.

Le plan de concertation est élaboré 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
- Les administrateurs élus représentants des locataires,

1.3. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONCERTATION LOCATIVE

La concertation locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de notre Société au sens réglementaire du terme. Ceci exclut du champ d'application de la concertation locative :

- Les foyers pour adultes ou enfants handicapés,
- Les résidences pour personnes âgées, EHPAD ...
- Les gendarmeries,
- Les locaux commerciaux et professionnels.

La concertation porte notamment sur :

- La maîtrise des charges : comptes de régularisation, comptes de provision, accords collectifs...,
- La mise à jour de la grille de vétusté,
- Les modalités d'organisation des élections des représentants des locataires,
- Le plan stratégique de patrimoine,
- La convention d'utilité sociale,

- La politique technique : programmation des travaux de gros entretien et des travaux d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges,
- Les travaux de rénovation énergétique donnant lieu notamment à l'instauration de la contribution au partage des économies de charges (3^{ème} ligne),
- La politique qualité : engagements de service, propreté des espaces communs,
- La sécurité,
- Le respect des règles de vie en commun, le « vivre ensemble ».

La concertation pourra être étendue à d'autres thèmes liés à la gestion locative ou technique en fonction de l'actualité.

ARTICLE 2 – INSTAURATION D'UN CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, le Plan de Concertation Locative instaure un Conseil de Concertation Locative à compétence globale sur l'ensemble de son patrimoine.

2.1. Fonctionnement.

Les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative sont définies dans le règlement intérieur annexé au présent document.

2.2. Composition.

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative :

Les représentants du bailleur :

- La Directrice Générale,
- Le Directeur Relation Client et/ou les Directrices d'Agences et la responsable de la succursale du Havre.

Les représentants des locataires, titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation :

- Désignés, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, par les Associations de locataires présentes au sein du patrimoine de LOGÉAL IMMOBILIÈRE et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation dans la limite de trois représentants par association,
- Désignés, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, par les Associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de représentants des locataires au Conseil d'Administration dans la limite de trois représentants par association.
- Les Administrateurs représentants des locataires

Sont invités du Conseil de Concertation Locative :

- Des collaborateurs spécialistes des thèmes visés par l'ordre du jour,
- Des représentants locaux des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation dans la limite de deux représentants par association.

ARTICLE 3 – MOYENS MATERIELS

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, la Société attribue aux Associations de locataires les moyens matériels suivants :

1. Fonctionnement du conseil de concertation

La Société met à disposition pour les séances du Conseil de concertation, des locaux du Siège ou des agences.

Elle assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils.

2. Mise à disposition de locaux et de matériel

Dans la mesure du possible, la Société s'engage à mettre à la disposition de chaque Association un local. En cas d'impossibilité, les Associations auront la possibilité de se réunir dans la salle de réunion de l'agence concernée, pendant les heures d'ouverture. Ces salles de réunion ne pourront cependant pas être utilisées à titre de local de permanence.

Pourront être mis à disposition de l'Association des imprimantes multifonctions.

3. Panneaux d'affichage

Dans chaque immeuble collectif, un panneau d'affichage est mis à la disposition des locataires.

ARTICLE 4 – MOYENS FINANCIERS

Un budget de 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan, et par année civile, est alloué aux associations qui participent à la concertation. Ces moyens sont répartis entre les Associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Le budget pourra-être mobilisé au titre :

- Des frais de fonctionnement de la concertation (frais de transport, frais de photocopies ...), les frais de transport seront remboursés sur la base du barème fiscal ou sur justificatif,
- Du financement de la formation des membres du CCL,
- Du financement des actions favorisant le lien social ...

Une ligne budgétaire sera ouverte pour chaque association. Les frais engagés feront l'objet d'un remboursement sur justificatif. Cependant des avances ponctuelles seront débloquées pour les dépenses importantes sur présentation d'au moins un devis.

Les manifestations animées par les Associations feront l'objet de conventions de partenariat spécifiques.

Enfin, **un bilan annuel sera adressé par les Associations bénéficiaires** à la société au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 5 – DUREE

Le présent PCL prendra effet au 1^{er} janvier 2025. Il est conclu pour une durée de trois années soit jusqu'au 31 décembre 2027.

ARTICLE 6 - SUIVI


Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel établi par le bailleur qui précise les dates et ordres du jour 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 4.

ARTICLE 7 – PUBLICITE.

LOGEAL IMMOBILIERE met en ligne le PCL sur son site Internet dans l'espace réservé aux locataires.

Le présent plan de concertation a été présenté lors du conseil de concertation locative du 4 octobre 2024.

Fait à YVETOT, le 04/10/2024

LOGEAL IMMOBILIERE La Directrice Générale Christel ROUSSEL	
Pour la Confédération Nationale du Logement	
Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs M. Christian DEMANNEVILLE	
Pour la Confédération Logement et Cadre de Vie M. Jean-Luc RIVEAULT	
Mme Evelyne BONNICHON Administrateur-locataire	
M. Patrick MONNIER Administrateur-locataire	
Mme Catherine DEMANNEVILLE Administrateur-locataire	