



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2024-2027

Table des matières

Préambule.....	3
Article 1: Composition	4
Article 2: Fonctionnement :.....	4
Article 3: Finalité du Plan de Concertation Locative et Domaine de Compétences :.....	5
Article 4: Champ d'application du Plan de Concertation Locative :.....	6
Article 5: Réunions du Conseil de Concertation.....	6
5.1 Moyens financiers et matériels :.....	6
5.2 Moyen matériel :.....	7
Article 6: Durée, bilans et révisions du Plan de Concertation Locative :.....	7
6.1 Durée	7
6.2 Bilan.....	7
6.3 Révision	7
Article 7: Publicité :.....	8
Article 8: Validation du Plan de Concertation Locative	8
Annexe	9
Article 44.....	9
Article 44 bis	11
Article 44 ter	13
Article 44 quater	14

Préambule

Le Plan de Concertation Locative est élaboré dans le cadre des dispositions de l'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui est venue modifier la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière en y insérant notamment un article 44 bis.

Le plan de concertation, validé par le Conseil d'Administration d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE, définit les modalités pratiques de la concertation locative sur l'ensemble du parc en instaurant un conseil de concertation locative de patrimoine couvrant l'ensemble des aires géographiques, dont il définit le rôle, la composition et les moyens mis en place pour qu'il fonctionne.

Il ne se substitue pas aux dispositions des articles 41, 42, 44 de la loi du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre les bailleurs et associations de locataires. Les associations de locataires locales conservent ainsi toutes leurs prérogatives telles que prévues par la loi à l'article 44 avec la possibilité pour chacune, sur demande, d'être consultée « chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ».

Le Plan de Concertation Locative est élaboré en concertation avec les associations, les représentants des locataires et l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée. Il actualise les dispositions du précédent plan afin de prendre en compte la volonté des parties de renforcer les relations et la concertation avec les associations de locataires.

Article 1: Composition

Le conseil de concertation locative est composé :

- Des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE, affiliées à une organisation siégeant :
 - Soit à la Commission Nationale de Concertation,
 - Soit au Conseil National de l'Habitat,
 - Soit au Conseil National de la Consommation.

La Confédération Nationale du Logement 66 et l'association Force Ouvrière Consommateurs désigneront leurs membres par un courrier recommandé avec accusé de réception adressé à la Directrice Générale de l'ESH.

Si les mandats des représentants précités venaient à prendre fin, les personnes ne pourraient donc plus prendre part au Conseil de Concertation Locative. Leurs successeurs pourraient être nommés, sous réserve de demande écrite de la part de leur association de rattachement.

- Des administrateurs élus représentants des locataires,

Monsieur Yvon GUITARD, représentant de la CNL.

Madame Isabelle FRIGOLA, représentante de la CNL.

Monsieur Joseph BALAGUE, représentant de l'AFOC 66.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile (article 44 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986) sous réserve que le secrétariat dudit conseil en ait été informé au moins 7 jours avant la date de la séance.

Si un membre du CCL agissant sous mandat perd la qualité de locataire ou d'administrateur, son mandat au sein de l'instance prend fin automatiquement. Il devra être désigné un nouveau représentant, sans qu'il soit nécessaire de modifier le Plan de Concertation Locative.

Article 2: Fonctionnement :

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par un administrateur représentant des locataires de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, désigné en son sein, ou un de ses représentants désignés par les soins du Président nommé. Il se réunit à minima une fois par an au siège social de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, ou sur un lieu différent précisé dans la lettre de convocation en accord entre les parties.

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour, y compris les sujets portés par les représentants des locataires et qui établit les comptes rendus des débats et des décisions.

Article 3: Finalité du Plan de Concertation Locative et Domaine de Compétences :

Le Plan de Concertation Locative permet la participation des locataires par l'intermédiaire de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers, lotissements ou immeubles qui est un élément majeur du développement de la qualité de l'habitat et des services liés à l'habitat.

Les décisions prises dans ce cadre doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de «Coproduire» la réflexion relative à l'aménagement du cadre de vie et au développement du lien social.

Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de l'organisme bailleur : amélioration et renforcement du partenariat, attractivités des résidences. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication et de concertation renforcée avec les locataires.

Ainsi, le Conseil de Concertation Locative peut traiter de domaines généraux ou relevant de l'ensemble du parc immobilier locatif de l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée et de dossiers spécifiques portés par les directions opérationnelles. Les augmentations de charges seront traitées dans le cadre du CCL.

Peuvent donc être abordés les sujets relatifs :

Gestion Locative :

- Bilans des campagnes de régularisations de charges et règles de répartitions,
- Qualité du service rendu,
- Gestion de la relation clients,
- Evolution des textes réglementaires,
- Indicateurs de gestion locative et patrimoniale,
- Convention d'Utilité Sociale (CUS),
- Réparations locatives et Etats des lieux (vétusté).

Politique patrimoniale :

- Programmation neuve et reconstruction-démolition du parc locatif,
- Projets d'amélioration et de réhabilitation énergétique,
- Informations sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),
- Maintenance et gros entretien du parc immobilier locatif.

Vivre ensemble :

- Conditions d'habitat et cadre de vie des occupants,
- Informations sur le NPNRU,
- Sécurité des personnes,
- Propreté
- Tranquillité résidentielle
- Communication à destination des locataires
- Projets et animations du développement social
- Actions en direction des seniors et des locataires en situation de handicap.

Ce conseil ne se substitue pas à ce qui est du ressort du Conseil d'Administration ni des commissions où siègent les 3 administrateurs élus des associations nationales de locataires.

Le Conseil ne se substitue pas aux amicales de locataires et conseils de concertation locaux qui gardent leurs prérogatives, comme indiqué dans l'article 44 de la loi 11 0 86-1290 du 23 décembre 1986.

Les thèmes de la concertation sont susceptibles d'évoluer dans leur contenu en fonction des orientations générales de l'organisme bailleur et des propositions des organisations et associations de locataires.

Article 4: [Champ d'application du Plan de Concertation Locative](#) :

Le Plan de Concertation Locative couvre la totalité du patrimoine d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE. Une liste du patrimoine sera annexée annuellement au bilan prévu à l'article 6.2.

Article 5: [Réunions du Conseil de Concertation](#)

Le CCL se réunit au minimum une fois par an, au siège d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE.

Un calendrier des réunions est établi annuellement et transmis aux membres lors de la dernière réunion du CCL de l'année N-1.

L'ordre du jour et les invitations seront adressées individuellement aux membres de préférence 15 jours à l'avance. En cas de réunion exceptionnelle, ce délai pourra être réduit.

Tous les documents nécessaires seront adressés 8 jours avant la réunion.

Les réunions auront lieu dans les locaux d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE ou en tout autre lieu décidé d'un commun accord entre les partenaires. Les frais éventuels de matériels nécessaires à la tenue des réunions sont engagés et pris en charge par HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE.

Le secrétariat (ordre du jour, invitations, compte-rendu, préparation et suivi des séances) sera assuré par HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE,

Le compte-rendu des réunions sera diffusé à la totalité des membres du CCL sous un mois après chaque réunion ou lors de la réunion d'un nouveau CCL. Le compte rendu pourra également être consulté sur le site de HPM.

La présence effective de tous les membres n'est pas requise pour la validité des réunions.

[5.1 Moyens financiers et matériels :](#)

Habitat Perpignan Méditerranée attribuera les moyens financiers suivants :

Au niveau global, HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE consacrera 2 € par logement (sur la base du patrimoine de la société au 1er janvier de chaque année) aux moyens matériels et financiers alloués aux associations signataires représentées au sein du CCL.

Ce versement se fera sur demande écrite dans le premier trimestre de chaque année, par virement sur le compte bancaire de l'association et aucunement à une personne physique.

Chaque association s'engage à affecter cette enveloppe à des actions au profit des seuls locataires d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE. Un bilan de l'utilisation de ces moyens est adressé annuellement par les associations bénéficiaires à l'organisme bailleur au 31 janvier de l'année N+1. Ce bilan d'activité doit être accompagné des justificatifs des frais engagés par les membres en vue de leur participation à la concertation locative. Le budget non consommé devra être remboursé à HPM.

Toute association qui n'aurait pas présenté de liste aux dernières élections ne saurait être bénéficiaire de cette contribution financière prévue par la loi. Au 1^{er} janvier 2024, HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE compte 8238 logements. Ce nombre est susceptible d'évoluer selon la composition du patrimoine (acquisition, vente, démolition, etc.)

Conformément à l'article 44 Bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (modifié par la Loi Egalité et Citoyenneté), la répartition de ce budget global s'effectuera entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires, et selon répartition indiquée dans le tableau ci-dessous.

Résultats des élections des représentants de locataires du 16 novembre 2022 :

Nom de la liste	Nombre de suffrages	Pourcentage de voix	Budget alloué 2€/logement	Quote-part
CNL	445	48,58%	16 476	8 004
AFOC	429	46,83%		7 715

Le versement de ces fonds est conditionné à la présence régulière des représentants des associations aux réunions du CCL ainsi qu'à la fourniture par les associations d'éléments sur l'utilisation des fonds (bilan annuel d'activités, évaluation des actions, etc.)

Le montant de ces versements pourra être revu en cas de nouvelles élections de locataires, sans que le Plan de Concertation Locative doive être modifié, comme le prévoit l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986. Le montant de la subvention sera alors adapté aux résultats des élections.

5.2 Moyen matériel :

Lorsqu'ils existent les locaux communs résidentiels (LCR) du patrimoine pourront être mis à disposition des associations locales de locataires dès lors qu'elles sont représentatives. Le local in situ est mis à disposition sous condition de signature d'une convention de mise à disposition gracieuse, avec partage de celui-ci en cas de pluralité d'associations de locataires sur une même résidence. De même un panneau d'affichage pourra être installé dans chaque hall à disposition des amicales de locataires.

Article 6: Durée, bilans et révisions du Plan de Concertation Locative :

6.1 Durée

La date d'effet du présent plan est fixée dès son adoption par le Conseil d'Administration.

Il prendra fin le 31 décembre 2027. Il ne sera ni prorogé ni renouvelé par tacite reconduction.

6.2 Bilan

Dans le courant du premier trimestre de chaque année, il sera établi un bilan global du fonctionnement du conseil de concertation, arrêté au 31 décembre de l'année précédente. Ce bilan précisera le nombre des réunions et les sujets abordés. Il sera communiqué au conseil d'administration de la société et à l'ensemble des membres du CCL.

6.3 Révision

Le présent plan pourra faire l'objet d'une révision à la demande d'une ou des parties signataires de celui-ci.

Article 7: Publicité :

Un exemplaire du plan de concertation locative est remis à chacun des membres du CCL, ainsi qu'à la DDTM des Pyrénées-Orientales et à Perpignan Méditerranée Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre.

Les associations s'engagent à diffuser un exemplaire du plan de concertation locative aux associations de locataires qui leur sont affiliées et présentes au sein du patrimoine d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE,

HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE publiera le PCL sur son site internet.

Article 8: Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent plan de concertation a fait l'objet d'un avis favorable rendu par l'ensemble des membres issus des élections par un Conseil de Concertation Locative en date du 3 octobre 2024.

Le plan de concertation et ses révisions éventuelles devront faire l'objet d'une validation par le Conseil d'administration d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE en application des textes.

Le présent document a été présenté et validé lors du conseil d'administration d'HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE qui s'est tenu en date du 16 octobre 2024.

Fait à Perpignan, le

- Pour les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine et affiliées à une organisation siégeant à Commission Nationale de Concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de l'habitat.

- Pour les administrateurs élus représentants des locataires.

06 NOV. 2024

- Pour HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE

La Directrice Générale

Muriel CORREARD

Loi n° 86-1290 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif.

L'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

* Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

* Chapitre VII : Des procédures de concertation.

Article 44

*Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 2 0 JORF 14 décembre 2000

*Modifié par Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 193

*Modifié par Loi N°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat 011 au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeuble. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure et du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

Cité par:

Loi n o 86-1290 du 23 décembre 1986 - art. 44 quater (V)

Loi n C 86-1290 du 23 décembre 1986 - art. 44 quater (V)

Loi N°86-1290 du 23 Décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif,

L'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

Article 44 bis

Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 Janvier 2017 - art. 93

Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 94 (V)

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus 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 0/0 des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs des représentants des locataires, 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 attribués aux représentants des locataires pour exercer fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actes des associations 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. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

NOTA : Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du 1 dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.

Liens relatifs à cet article

Cite :

Loi 86-1290 1986-12-23 art. 41ter

Loi 2000-1208 2000-12-13

Cité par:

Loi n°2014-173 du 21 février 2014 – art. 18, v. init.

Code de la construction et de l'habitation. - art. L.445-1 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L.445-1 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L.445-1 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L.445-1 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L.445-1 (V)

Cree par: Loi n o2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 193

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

- Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires
- Chapitre VII : Des procédures de concertation.

Article 44 ter

Créé par Loi 2000-1208 2009-12-13 alt. 193 30 JORF 14 décembre 2000

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis 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 mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

Article 44 quater

Modifié par LOI '1 02017-86 du 27 janvier 2017 - art. 95

Modifié par LOI n0 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 96

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. En informe les locataires réunis à cet effet,

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article,