

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

de la S.A. HLM AXIMO

2019 - 2022

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain par son article 193 a prévu de réaffirmer la concertation entre locataires et bailleurs et de la valoriser par l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative développé par les bailleurs concernés et les instances représentatives de locataires.

L'article 193 modifie les articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

D'autre part, 3 nouveaux articles sont créés : 44 bis, 44 ter, 44 quater.

44 bis : création d'un plan de concertation locative et instauration de conseils de concertation.

44 ter : compétence et composition du (des) conseil(s) de concertation.

44 quater : règles de concertation à respecter dans le cadre d'une opération d'amélioration.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié les articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Le Plan de Concertation Locative est rédigé conformément à ces dispositions légales.

Article 1 : Objet

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables à l'ensemble du patrimoine immobilier de la société AXIMO.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure des conseils de concertation locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants de la société AXIMO échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine d'AXIMO et s'accordent sur des bonnes pratiques.

Les conseils de concertation locative tels que prévus par le plan ne sont pas des organes de décision. Le conseil d'administration d'AXIMO, dans lequel sont présents des représentants des locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

Le processus de concertation défini ici ne se substitue pas aux relations locatives locales ni aux dispositifs existants. Il ne se substitue pas davantage aux prérogatives reconnues aux associations de locataires notamment par la loi du 23 décembre 1986.

Article 2 : Conditions, durée de validité et dénonciation

Le présent plan est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration. Il prend effet à compter de sa date de signature, et ce jusqu'au 31 décembre 2022.

Il est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine.

L'évaluation porte une attention particulière au fonctionnement des Conseils de Concertation Locative Locaux (nombre de réunions, objets, décisions...).

À l'issue des 4 ans, un bilan du PCL est établi par le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine qui est en mesure de faire des propositions pour son actualisation ou sa refonte complète.

OG FG GC
← A ⊕

Le PCL peut être amendé à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les parties signataires se réservent le droit unilatéral de dénoncer ledit plan et de retirer leur participation au Conseil de Concertation Locative du Patrimoine en respectant un préavis de 3 mois.

Article 3 : Thèmes de la concertation

Conformément à la loi, la concertation porte sur différents thèmes (liste non exhaustive):

□ Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers :

- Classement des immeubles dans le cadre de la convention d'utilité sociale
- Information sur la mise en vente de logements aux locataires et accompagnement des locataires de la copropriété
- Loyers et charges
- Réparations locatives
- Gros entretien et grosses réparations
- Entretien et maintenance
- Qualité des prestations
- ...

□ Projets d'amélioration ou de construction-démolition :

- Consistance des travaux
- Coût des travaux
- Travaux d'économie d'énergie
- Impacts éventuels des travaux sur les loyers et les charges
- Modalités de réalisation des travaux
- Eventualité du relogement des locataires
- ...

□ Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants :

- Accueil et services aux locataires
- Mise à disposition d'informations sur le site internet, amélioration de la communication locataires
- Fonctionnement de la plateforme d'astreinte
- Impayés de loyers et prévention des expulsions
- Voisinage et sécurité
- Environnement
- Qualité de service
- Concertation
- ...

Article 4 : Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP)

Il s'agit d'une instance unique de concertation à l'échelle de la société.

□ Composition

Le CCLP est composé :

- de membres représentant les locataires :
 - les 3 membres du Conseil d'Administration élus par les locataires

OG FG GC
 ↓ ↓ ↓

- les membres de tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou de toute association qui représentent 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 ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur ; chaque groupement ou association pouvant désigner 1 membre.

- de 2 représentants d'AXIMO :

- le Directeur général,
- un responsable de service, en fonction de l'ordre du jour (en particulier Gestion Locative et Sociale et/ou Exploitation Maintenance)

La composition est nominative et ses membres s'astreignent à une certaine assiduité ; néanmoins ils peuvent désigner un suppléant qui les représentera en cas d'empêchement.

Personnes qualifiées :

Selon l'ordre du jour, les membres du CCLP peuvent convenir préalablement de la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur un thème choisi. Elle n'a pas de caractère permanent.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre du CCLP, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCLP prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

□ Rôle

Développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine d'AXIMO.

Le CCLP est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, technique, de loyers d'attribution des logements.

Il n'est pas consulté sur les dossiers individuels des locataires.

Le CCLP est habilité à élaborer des accords cadres à l'échelle du patrimoine. En revanche, les questions relatives à un immeuble ou à une résidence continueront à faire l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des associations ou groupements de locataires ou, en l'absence d'association, des locataires directement.

Le CCLP sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

Le CCLP est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration.

□ Fonctionnement

Le CCLP se réunit une fois par semestre au minimum. Les dates des séances sont déterminées d'un commun accord, sur proposition d'AXIMO.

L'ordre du jour et le dossier de préparation sont transmis par mail aux participants 8 jours ouvrables avant chaque séance. Il appartient à chaque membre du CCLP de transmettre ses coordonnées à l'assistante de direction d'AXIMO et de les mettre à jour le cas échéant.

Les membres du CCLP peuvent adresser par mail, 3 semaines avant la date de la réunion, les propositions de sujets à inscrire à l'ordre du jour.

Chaque séance donne lieu à un compte rendu rédigé par AXIMO et validé à la séance suivante par l'ensemble des membres.

Article 5 : Conseils de Concertation Locative Locaux (CCLL)

AXIMO encourage les locataires à se regrouper pour favoriser les échanges pour contribuer à l'amélioration continue de la qualité de service et assurer une bonne

OG FG GC
d A

circulation de l'information ascendante et descendante ; les représentants des locataires demeurent les interlocuteurs privilégiés.

Les CCLL sont des instances de concertation à l'échelle des résidences.

Chaque résidence disposant d'une amicale ou d'un groupement de locataires dument constitué et justifiant d'une adhésion d'au moins 3 membres ayant le statut de locataires (1 membre par logement loué) dispose également d'un CCLL.

□ Composition

Un CCLL est composé :

- de 3 représentants des locataires de la résidence au maximum par organisation
- de membres d'AXIMO

Le CCLL peut se faire assister de toute personne jugée utile aux échanges, cette assistance ne pouvant être supérieure à une personne par organisation représentée. Elle n'a pas de caractère permanent.

Modalités spécifiques :

- Ne peut être membre d'un CCLL, un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein d'un CCLL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant

□ Rôle

Améliorer les pratiques de rencontre et de concertation existantes avec les amicales ou groupements de locataires, ou avec les locataires.

Développer ces pratiques, dans un cadre souple et incitatif, pour améliorer l'écoute, la prise en compte des demandes des locataires et pour améliorer leur information sur la politique d'AXIMO et sur la gestion de leur résidence.

Promouvoir la participation des locataires, à travers les amicales ou groupements de locataires là où elles existent, à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité, ...) et la vie sociale.

Un CCLL est une instance de concertation locative, de débat et de proposition sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire au sein de sa résidence.

□ Fonctionnement

Les principes sont les suivants :

- 1 réunion par an au minimum ou davantage à la demande de l'une ou l'autre des parties
- AXIMO organise ces réunions (invitations, organisation matérielle, comptes rendus)
- Les représentants des locataires sont associés à la préparation de la réunion et en particulier à la détermination de l'ordre du jour
- Les réunions se tiennent dans la mesure du possible dans ou à proximité de la résidence

□ Sujets abordés (liste non exhaustive)

- Bilan des travaux et interventions réalisés dans l'année écoulée
- Perspectives en matière de travaux pour l'année à venir et hiérarchisation des souhaits des locataires
- Présentation de l'exercice de charges
- Présentation des demandes des locataires
- Bilan social de la résidence (impayés, relocations, incivilités,...)
- Services : les contrats d'entretien, le niveau d'entretien courant, le nettoyage, le traitement des petites réclamations
- Amélioration de la propreté, de la sécurité, des relations de voisinage

DG GC FG
L A

- Information sur les horaires, les tâches, les permanences des gardiens, les astreintes des services de proximité
- Information-consultation sur les projets d'insertion, les chantiers-écoles
- Information sur les sujets concertés au niveau central
- Projets d'animation de la vie sociale et de convivialité ; utilisation des locaux communs

Développement d'autres formes de relations avec les amicales ou groupements de locataires

Le CCLP encourage le renforcement des collaborations locales entre gardiens, responsables de secteur et amicales ou groupements de locataires, dont les modalités sont laissées à l'appréciation des intéressés, mais sous contrôle de la direction d'AXIMO.

Parmi les pratiques mises en œuvre localement ou souhaitées par AXIMO, on peut citer :

- L'organisation de visites conjointes de patrimoine
- La réalisation de contrôles inopinés de la propreté des parties communes, par un représentant de l'amicale et le responsable de secteur
- L'organisation conjointe de manifestations susceptibles de dynamiser la vie sociale

Article 6 : Les moyens matériel et financiers

Moyens matériels des CCLL

Les associations de locataires siégeant aux CCLL peuvent utiliser autant de fois que nécessaire un local (local collectif résidentiel ou LCR) dans le groupe d'immeubles ou le secteur géographique, quand il existe et s'il est disponible, et ce dans le but de préparer les réunions.

L'accès aux halls des immeubles leur est facilité pour distribuer et afficher l'information, en liaison étroite avec les gardiens et/ou les Chefs de secteur. En ce sens, un panneau d'affichage est à leur disposition dans chacun des halls des résidences, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Moyens financiers du CCLP

Montant et fonctionnement

Une subvention annuelle est versée aux seules associations justifiant de la personnalité morale de représentants de locataires présentes dans le patrimoine d'Aximo, affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement ou ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de locataires, ou ayant obtenu un ou plusieurs administrateurs élus représentants les locataires au conseil d'administration.

Cette subvention est destinée à financer l'ensemble des actions conduites par les associations dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Concertation Locative et, notamment, la participation et la formation de leurs représentants aux différentes instances et l'information diffusée aux locataires.

AXIMO remboursera les frais de déplacement et pertes éventuels de salaires exposés et justifiés par les administrateurs représentants les locataires, pour se rendre aux CA, AG, CAL, CCLP et CCLL, suivant le tarif kilométrique de l'administration fiscale en vigueur ou sur justificatif de transport en commun.

Le montant de la subvention totale annuelle à répartir est fixée à 2,00 euros par logement locatif géré par la société au 31 décembre du dernier exercice clos et validé (soit au 31 décembre 2018 : 2289 logements locatifs x 2.00 euros = 4.578 euros).

OG FG GC
 ↙ ↘
 A

Les associations bénéficiaires s'engagent à justifier de l'usage des fonds reçus en adressant à AXIMO au plus tard le 30 juin de l'année, un bilan des actions menées de l'année n-1.

Modalités d'affectation

Il est affecté à toutes les associations de locataires présentes sur le patrimoine d'AXIMO, c'est-à-dire remplissant au moins l'une des conditions suivantes :

- Affiliées à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement
- Ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants de locataires
- Ayant obtenu un ou plusieurs administrateurs élus représentant les locataires au Conseil d'administration,

au prorata des résultats qu'elles ont obtenus aux dernières élections des représentants de locataires.

Cette répartition est révisée à l'issue de chaque élection de représentants de locataires au conseil d'administration afin de fixer le montant de la dotation pour les exercices financiers suivants.

La première subvention annuelle sera due par AXIMO auxdites associations à compter du 1^{er} exercice suivant la date de signature du présent Plan de Concertation Locative, à savoir pour l'année 2019.

Le règlement s'effectuera exclusivement par virement bancaire sur le compte des associations en un unique versement réalisé au terme du 1^{er} semestre de l'année en cours.

La répartition pour 2019 sera donc la suivante (résultats des élections 2018):

	VOTES*	VOTES %	TOTAL
CNL	313	100%	4 578,00 €

□ Subvention aux associations locales

Une subvention annuelle peut être versée aux associations de locataires justifiant de la personnalité morale présentes dans le patrimoine d'Aximo, affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement ou ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de locataires, ou ayant obtenu un ou plusieurs administrateurs élus représentant les locataires au conseil d'administration, et signataires du PLC d'AXIMO en cours de validité.

Cette subvention est destinée à financer le fonctionnement et les actions conduites par ces associations locales à destination des occupants des résidences d'AXIMO.

Montant et fonctionnement

Le montant de la subvention totale annuelle à répartir est fixée à 1,00 euros par logement locatif géré par la société au 31 décembre du dernier exercice clos et validé.

Une convention sera établie entre chaque association bénéficiaire de subvention à ce titre et AXIMO.

OG Gc FG
L DA

Les associations bénéficiaires s'engagent à justifier de l'usage des fonds reçus en adressant à AXIMO au plus tard le 30 avril de l'année N, un bilan des actions menées de l'année N-1.

Modalités d'affectation et de répartition

Pour être éligibles à cette subvention, les associations locales présentes dans le patrimoine d'AXIMO devront nécessairement être adhérentes à l'une des instances représentatives au niveau national signataires du PCL d'AXIMO.

Les associations éligibles pourront bénéficier d'une subvention sous réserve qu'elles en fassent la demande écrite, par mail ou courrier, à l'adresse du Secrétaire général d'AXIMO, avant le 30 juin de chaque année. Y sera joint obligatoirement un RIB SEPA de l'association.

Toute association nouvellement constituée devra nécessairement justifier de son enregistrement et communiquer ses statuts.

Le montant de la dotation supplémentaire sera répartie entre les seules associations locales qui se seraient manifestées dans les conditions sus indiquées au prorata du nombre de logement des groupes qu'elles représentent.

Exemples de répartitions :

Suivant l'hypothèse qu'Aximo dispose de 2289 logements (nb de logements familiaux arrêté au 31/12/2018):

$2260 \times 1,00 \text{ euros} = 2289 \text{ euros de subvention locale}$

Exemple 1:

2 associations éligibles se manifestent avant le 30 juin :

La 1ère pour un groupe de 150 logements, la 2nde pour un groupe de 100 logements.

$150 + 100 = 250 \text{ logements}$

L'asso 1 pourra bénéficier d'une subvention de $150/250 \times 2289 \text{ euros} = 1373,40 \text{ euros}$

L'asso 2 pourra bénéficier d'une subvention de $100/250 \times 2289 \text{ euros} = 915,60 \text{ euros}$

Exemple 2 :

3 associations éligibles se manifestent avant le 30 juin :

La 1ère pour un groupe de 50 logements, la 2nde pour un groupe de 200 logements, la 3ème pour un groupe de 100 logements.

$50 + 200 + 100 = 350 \text{ logements}$

Asso 1 : $50/350 \times 2289 = 327,00 \text{ euros}$

Asso 2 : $200/350 \times 2289 = 1308,00 \text{ euros}$

Asso 3 : $100/300 \times 2289 = 763,00 \text{ euros}$

OG Gc FG 
✓ 

ANNEXES

□ Annexe 1 : Les associations représentatives de locataires

La représentativité des associations de locataires est définie par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par les lois n°89-462 du 6 juillet 1989 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000, d'après les critères suivants :

- Montant global des cotisations
- Indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement
- Nombre et répartition géographique de leurs adhérents.

Le décret du 18 mars 1988 reconnaît 5 associations représentatives de locataires :

- La CNL (Confédération Nationale du Logement)
- La CGL (Confédération Générale du Logement)
- La CSF (Confédération Syndicale des Familles)
- La CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)
- L'AFOC (Associations Force Ouvrière Consommateurs).

Elles siègent à ce titre à la Commission Nationale de Concertation (CNC) instituée auprès du ministère du Logement pour contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires par ses études, avis et propositions.

Chez AXIMO, une de ces associations représente les locataires : la CNL.

Localement, dans une résidence, les associations membres de la CNC ou représentant au moins 10% des locataires peuvent désigner au bailleur trois de ses représentants au plus, locataires de la résidence, qui auront accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

Enfin, les associations présentes dans le patrimoine et affiliées à une des organisations membres de la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement

ainsi que les associations de locataires ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections, sont habilitées, avec les membres du Conseil d'Administration élus par les locataires, à négocier avec le bailleur un plan de concertation locative destiné à formaliser les relations locatives locales et instaurant un ou plusieurs conseils de concertation locative.

□ Annexe 2 : Les accords collectifs locaux

La loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (dite loi MOLLE) prévoit que les bailleurs sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :

- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix des locataires aux élections au Conseil d'administration ou de surveillance ;
- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50% des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

OG Gc FG
↙ ↘

□ Accords négociés directement avec les locataires

En l'absence d'accords signés conformément au paragraphe ci-dessus, les bailleurs peuvent proposer directement aux locataires des accords de même nature.

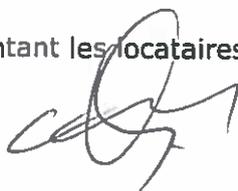
Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25% des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.

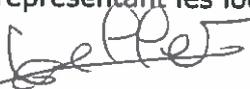
Les accords prévus peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

Fait à Paris, en 5 exemplaires, le 23 septembre 2019.

Monsieur Gérald CAPPE
Administrateur représentant les locataires



Monsieur Olivier GELLE
Administrateur représentant les locataires



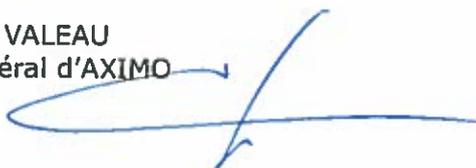
Madame Fabienne GAUTIER
Administratrice représentant les locataires



Madame Brigitte RAVEL
Représentante de la CNL Ile de France



Monsieur Carl VALEAU
Directeur Général d'AXIMO



Monsieur Régis DOLIGET
Secrétaire Général d'AXIMO

