

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2024 - 2027

(Loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain)

Préambule

En vertu de l'article 193 de la Loi S.R.U., modifiant la loi 86.1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser le développement de l'offre foncière, l'accession à la propriété de logements sociaux et l'investissement locatif, et plus particulièrement des articles 44 et suivants qui fixent les rapports et les modalités pratiques de la concertation dans le parc social et régissent les relations locatives locales, Touraine Logement a proposé aux associations de locataires la signature d'un Plan de Concertation Locative.

Article 1 : objet du PCL

Le présent document définit les modalités pratiques de la concertation applicables à l'ensemble du patrimoine locatif de Touraine Logement. Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise le Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition et précise les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des associations de locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Article 2 : signataires du PCL

L'article 44 bis prévoit l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de Touraine Logement 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 représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires.

NS PR  O.G. ym

Le Plan est conclu entre les parties signataires suivantes :

- Les représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission de Concertation, chaque association étant représentée au maximum par une personne (hors administrateurs élus par les locataires),
 - L'Association Force Ouvrière des Consommateurs (AFOC), représentée par Monsieur Yves MARINIER,
 - L'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV), représentée par Monsieur Philippe CRUANÈS
 - La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par Monsieur Olivier GIRAUD
 - La Confédération Syndicale des Familles (CSF), représentée par Madame Nadia BUREAU
- Les représentants des associations de locataires affiliées au Conseil national de la consommation
 - L'association pour l'INformation et la DEfense des COnsommateurs SALariés-Confédération Générale du travail (INDECOSA-CGT), représentée par Monsieur Pierre ROCHER
- TOURAINES LOGEMENT, bailleur social, représentée par Madame BERTIN, Directeur Général.

Article 3 – Durée du Plan de Concertation Locative et champ du Conseil de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 04 ans renouvelable par tacite reconduction, sous condition de sa validation par le Conseil d'Administration, avec effet rétroactif au 1er janvier 2024.

À l'issue des élections des représentants des locataires, un avenant au PCL sera rédigé dans le 1er semestre qui suit, afin d'actualiser la nouvelle répartition du budget alloué aux associations pour le fonctionnement du CCL, conformément aux résultats de ces élections.

En cas de non validation du Plan par le Conseil d'Administration ou de refus de signature du Plan de Concertation Locative par la majorité des associations signataires, le Conseil de Concertation Locative fonctionnera de manière transitoire pour une année au terme de laquelle une nouvelle révision sera proposée.

Le Plan de Concertation Locative prévoit la constitution d'un seul Conseil de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine locatif de Touraine Logement, qui sera consulté pour toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants résidants dans ce patrimoine.

Article 4 – Thèmes abordés par le Conseil de Concertation Locative

Les thèmes abordés lors de la concertation concernent exclusivement :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles de Touraine Logement,
- Les projets d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction / démolition, vente et projet de renouvellement urbains.

Concernant les opérations de réhabilitation, Touraine Logement présentera chaque année lors du 1^{er} CCL les opérations programmées ; les membres du CCL seront systématiquement invités aux réunions locales de concertation organisées avec les locataires concernés par l'opération ; Touraine Logement présentera au CCL suivant les réunions locales, un bilan des concertations menées localement.

NB PR  O.G. ym

Concernant les opérations de démolition impliquant des relogements de locataires, les modalités de relogement feront l'objet d'un échange en CCL.

- Toute mesure touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires
- L'état du service rendu aux locataires
- Les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Les thèmes abordés seront évoqués sous l'angle de l'intérêt général afin d'assurer la qualité des débats. Les cas particuliers et les situations individuelles ne seront pas traités en Conseil de Concertation Locative.

Article 5 – Composition du Conseil de Concertation Locative

L'article 44 ter de la loi 86.1290 du 23 décembre 1986 prévoit que le Conseil de Concertation Locative sera composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la même loi, à savoir :

« 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 ou 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'immeubles. 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. »

Il est par ailleurs prévu par l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 que « les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés, dans des conditions fixées par le Plan de Concertation Locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile ».

Le Conseil de Concertation Locative est donc composé :

- d'au plus, 3 représentants de locataires titulaires d'un bail auprès de Touraine Logement par association :

En cas de perte de la qualité de locataire par l'un des représentants, celui-ci ne pourra plus participer au Conseil de Concertation et sera remplacé par un autre locataire désigné par l'association.

Les administrateurs élus représentants des locataires peuvent être désignés en tant que représentants de locataires pour participer au Conseil de Concertation Locative.

Il est souhaitable que les représentants de locataires soient représentatifs de la diversité des patrimoines de l'organisme, qu'ils soient porteurs de l'intérêt général et d'une parole collective dans les immeubles.

- d'1 personne dont la compétence est jugée utile :
 - soit 1 personne ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du conseil de concertation
 - soit 1 représentant national, régional ou départemental des confédérations de locataires.

Afin de permettre aux associations d'être assistées de la personne de leur choix la plus qualifiée en fonction des sujets à l'ordre du jour, cette personne pourra être différente d'une séance de Conseil de

NS PR  O.G. YM

Concertation Locative à l'autre. Il appartient à l'association de transmettre la convocation à cette personne.

- des représentants de Touraine Logement :
 - le Directeur Général,
 - la Directrice de la Vie Locative,
 - l'Assistante à la Direction de la Vie Locative
 - du collaborateur compétent selon les sujets abordés.

D'autre part, les associations informeront Touraine Logement par écrit du nom et de la qualité des participants au CCL lors de l'envoi des questions par les associations.

La présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par le Directeur Général de Touraine Logement ou par la Directrice de la Vie Locative.

Le secrétariat est assuré par Touraine Logement (envoi des convocations, rédaction des comptes rendus...).

Article 6 – Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative ne se substitue pas aux prérogatives des amicales et groupements de locataires reconnus par la loi. Il est un organe consultatif qui émet des avis sur les thèmes prévus à l'ordre du jour. Il constitue un lieu privilégié de mise à disposition d'informations en direction des associations de locataires. Il est une instance de concertation donnant lieu à débats et échanges. Il ne peut se substituer au Conseil d'Administration.

L'article 44 ter de la loi prévoit que le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins une fois par an, toutefois le Plan de Concertation de Locative de Touraine Logement prévoit de se réunir au moins 3 fois par an sur la base d'un calendrier préétabli d'un commun accord chaque fin d'année.

Dans le cas de la survenue d'une actualité particulière relevant du champ du CCL, la tenue d'une réunion exceptionnelle pourra être proposée par Touraine Logement et/ou sollicitée par 2 associations ou plus.

Le siège de Touraine Logement accueillera les réunions du Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation est réuni sur invitation adressée par Touraine Logement. Un ordre du jour provisoire est adressé aux associations 4 semaines avant la date de réunion.

Des questions peuvent être portées par les associations à l'ordre du jour, et doivent être transmises à l'organisme afin que l'ordre du jour définitif soit envoyé 15 jours avant la réunion.

Si certaines des questions adressées par les associations relèvent d'une situation personnelle, Touraine Logement est habilitée à ne pas les reporter dans l'ordre du jour. Une réponse sera systématiquement apportée en dehors du cadre du Conseil de Concertation Locative.

Pour ce qui concerne les moyens d'information relatifs aux séances, un mail sera adressé au signataire du PCL de chaque association sur l'adresse mail de l'association, ainsi qu'aux administrateurs locataires s'ils ont été désignés par leur association comme membre du CCL.

Le compte-rendu de la réunion est adressé aux associations par les mêmes moyens et aux mêmes destinataires.

Article 7 – Communication

Pour favoriser l'information des locataires, le compte-rendu du Conseil de Concertation Locative sera consultable à l'accueil de Touraine Logement après sa validation au Conseil suivant. Il sera également mis en ligne sur le site internet de Touraine Logement après sa validation.

Une information concernant le Conseil de Concertation Locative pourra être publiée dans le journal « À Propos » de Touraine Logement.

Les dates de Conseil seront communiquées sur le site Internet de Touraine Logement (rubrique « Mes Contacts / Le Conseil de Concertation Locative (CCL) »).

Le document de PCL est communiqué sur le site Internet.

Article 8 – Moyens matériels et financiers de la concertation

Le Conseil de Concertation Locative sera doté des moyens matériels et financiers nécessaires à son fonctionnement.

8.1. Les moyens matériels

- Touraine Logement assurera la préparation et le suivi des séances, l'envoi des convocations, la rédaction des comptes rendus et leur diffusion.
- Une salle pourra être mise à disposition des associations de locataires représentées au CCL, à titre gratuit, sur demande, deux semaines avant, pour la tenue des réunions préparatoires aux séances de CCL.
- Mise à jour de la liste du patrimoine chaque année transmise aux associations.
- Touraine Logement facilitera l'affichage des associations pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat, et les travaux. Les demandes doivent être formulées dans un délai minimum de deux semaines avant la date d'affichage envisagée par l'association.

8.2. Les moyens financiers

8.2.1. Subvention annuelle versée aux associations dont les représentants sont membres du CCL

Pour les besoins du fonctionnement de la concertation locative, un accompagnement financier annuel de 2 € par logement locatif est alloué et réparti entre les associations siégeant au CCL, sur la base des résultats des dernières élections des représentants des locataires.

Patrimoine arrêté au 31 décembre 2022 : 6630 logements x 2 € par logement, soit la somme de 13 260 €.

Associations	Nb voix aux élections	Voix en %	Budget (arrondi à l'euro supérieur)
INDECOSA-CGT	210/804	26.12 %	3 464 Euros
CNL	171/804	21.27%	2 821 Euros
CLCV	163/804	20.27 %	2 688 Euros
CSF	147/804	18.28 %	2 424 Euros
AFOC	113/804	14.05 %	1 864 Euros

La subvention annuelle sera versée de la manière suivante par Touraine Logement à chacune des associations :

- 50% du montant annuel versé en début d'année
- 50% restants versés sur présentation du bilan qualitatif et des factures justificatives.

Le bilan qualitatif portera sur les actions menées sur l'ensemble de l'année. Les associations sont encouragées à présenter une action collective dans ce cadre.

NB PR  A.C. YM

Les factures justificatives porteront sur la totalité de la subvention annuelle versée à l'association.
Pour rappel, les moyens financiers mis à disposition dans le cadre du Conseil de Concertation locative visent à couvrir la prise en charge :

1/ des frais de formation de ses représentants sur les thèmes traités au sein du CCL

2/ du financement de documents de communication thématiques à l'attention des locataires (au prorata du patrimoine de Touraine Logement s'il s'agit d'une action destinée à un public plus large)

3/ du financement de projets locaux visant à développer le lien social et à améliorer la qualité de vie portés par les associations présentes sur le patrimoine et pour les locataires de Touraine Logement ou au prorata du patrimoine de Touraine Logement s'il s'agit d'une action destinée à un public plus large.

- Information des locataires sur leurs droits et obligations vis à vis du bailleur
- Accompagnement téléphonique ou par internet ou physique des locataires
- Actions dans le cadre de la fête des voisins
- Sensibilisation des locataires sur des thématiques énergétiques, de développement durable (qualité de l'air, économies d'eau, etc.), de gestion des déchets et des encombrants...
- Accueil des nouveaux locataires
- Qualité de vie dans le logement et dans le quartier
- Participation à des projets d'animation sociale (jardin, accès au numérique...)

4/ plus globalement, tout frais liés à la concertation locative et l'information des locataires au sein du patrimoine de Touraine Logement dont :

- Des frais de location de salle (hors patrimoine Touraine Logement) pour des réunions d'information destinées aux locataires de Touraine Logement
- La valorisation du bénévolat, suivant les usages de l'association (qui devront être précisés dans le bilan) et dans le respect des règles applicables en la matière.

8.2.2. Les frais de déplacement

Les locataires non administrateurs représentants des locataires pourront percevoir une indemnité de frais de déplacement calculée sur la base du prix du billet de transport (train, bus, tram) aller/retour entre le domicile et les locaux de Touraine Logement selon le tarif en vigueur, par jour de présence.

Concernant les administrateurs représentant les locataires, le remboursement des frais exposés dans le cadre des réunions de Concertation Locative entre dans le cadre fixé par les statuts de la société.

8.2.3. Bilan annuel de l'utilisation des moyens financiers

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens est élaboré par chacune des associations bénéficiaires et adressé à Touraine Logement avant le 28 février de l'année N+1.

Le bilan d'activité a pour objet de valoriser l'usage des fonds par les actions menées en faveur de la concertation locative au profit des locataires de Touraine Logement. La forme du bilan d'activité est laissée à l'appréciation des associations. Il est accompagné des factures justificatives.

Un temps d'échange avec Touraine Logement consacré à ce bilan sera proposé tous les ans à chaque association. Il devra se tenir avant le 30 avril de l'année N+1.

Une synthèse des actions menées dans le cadre du Conseil de Concertation Locative sera inscrite à l'ordre du jour du second CCL de l'année N+1.

NB PR  O.G. YM

Article 9 – Protection des données

Touraine Logement informe les parties qu'elle procède à la collecte de données personnelles les concernant dans le cadre des tenues et de la gestion des Conseils de Concertation Locative. Ces informations sont collectées directement ou indirectement par Touraine Logement. Ces informations sont à destination du personnel de Touraine Logement. Les données sont conservées le temps nécessaire à la gestion des concertations et conformément aux dispositions légales. Elles sont susceptibles ensuite de faire l'objet d'un archivage avant d'être supprimées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent des droits suivants sur leurs données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement, droit à la portabilité, droit d'opposition pour motif légitime, droit à la limitation du traitement.

Les parties peuvent, pour des motifs tenant à leur situation particulière, s'opposer au traitement des données les concernant. Pour exercer leurs droits, il convient d'adresser un courrier au DPO Touraine Logement, 14 rue du Président Merville – 37000 TOURS ou à l'adresse suivante : serviceDPO@touraine-logement.fr. Merci de joindre la copie d'une pièce d'identité. Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties ont le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 10 – Obligation de confidentialité

Les parties signataires s'engagent par les présentes à respecter une stricte obligation de confidentialité sur toute information personnelle dont elles auraient connaissance. Les parties s'engagent ainsi à traiter les données personnelles conformément à la seule finalité de bonne tenue et de gestion des concertations locatives objet des présentes. En outre, seules les données contenues dans les documents transmis par Touraine Logement peuvent être communiquées à des tiers.

Conformément à l'article 34 de la loi informatique et libertés modifiée, les parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les parties s'engagent donc à respecter les obligations suivantes :

- utiliser les documents et informations traités uniquement aux fins spécifiées au présent plan ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques en cours d'exécution du plan ;
- prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des documents et informations traités pendant la durée du présent plan.

Article 11 – Bilan et révision du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel réalisé par Touraine Logement ESH et présenté au Conseil d'Administration et en séance du CCL.

À tout moment, les associations signataires du présent Plan peuvent en demander la révision. Cette demande écrite doit être motivée et portée par la majorité des associations signataires.

Touraine Logement ESH peut également engager une révision du présent Plan. Un courrier précisant les motifs de cette révision est alors adressé à l'ensemble des associations signataires.

Ce dernier a été validé au cours du Conseil d'Administration de Touraine Logement lors de sa séance du 02 juillet 2024.

NS PR  O.C. YM

Fait à Tours le 08 juillet 2024

TOURAINÉ LOGEMENT E.S.H.

Nathalie BERTIN

Directeur Général

**L'Association Force Ouvrière
des Consommateurs
(AFOC)**

Représentée par
M. Yves MARINIER

**La Confédération Nationale
du Logement
(CNL)**

Représentée par
M. Olivier GIRAUD

**L'association Consommation
Logement Cadre de Vie
(CLCV)**

Représentée par
Monsieur Philippe CRUANÈS

**La Confédération Syndicale
des Familles
(CSF)**

Représentée par
Mme Nadia BUREAU

**L'association pour l'INformation et la
DÉfense des COnsommateurs SALariés
- Confédération Générale du Travail
(L'INDECOSA CGT)**

Représentée par
M. Pierre ROCHER