

## PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE - NOV'HABITAT

### Préambule :

Plusieurs dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 égalité et citoyenneté notamment le chapitre III de la loi, intitulé « Renforcer la démocratie locative dans le logement social », venant modifier la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, qui elle-même modifiait la 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, renforcent la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il a été élaboré un Plan de Concertation Locative pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine de NOV'HABITAT, Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Le plan de concertation locative est rédigé conformément aux dispositions légales.

### **C'est dans ce cadre que :**

**Les Représentants des associations** affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation présentes dans le patrimoine de NOV'HABITAT, à savoir :

Monsieur ROBRIQUET Jean-Pierre, représentant l'AFOC  
Monsieur BEAUFILS Gilles, représentant la CNL

**Les Administrateurs élus par les locataires**, à savoir :

Monsieur Sébastien TARAMINI, représentant l'AFOC  
Monsieur Claude BOURGEOIS, représentant la CNL  
Madame VIDAL Myriam, représentant la CNL

**NOV'HABITAT**, dont le siège est situé 55 boulevard H. Faure à **Châlons en Champagne**, représentée par son **Président**, Monsieur Gérard LEBAS,

**Ont décidé d'écrire conjointement le Plan de Concertation Locative applicable pour les locataires et les associations présentes dans le patrimoine locatif de NOV'HABITAT, suite à la fusion des deux entités « CHALONS EN CHAMPAGNE HABITAT » et « LA RENAISSANCE IMMOBILIERE CHALONNAISE » en date du 01/01/2021.**

### **Article 1 : Objet**

- Définition des modalités et des conditions pratiques de la concertation applicables aux immeubles et ensembles immobiliers du patrimoine et notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales
- Instauration d'un conseil de concertation locative couvrant l'ensemble du patrimoine
- Définition des moyens matériels et financiers attribués aux associations de locataires pour fonctionner dans le cadre de la concertation locative

### **Article 2 : Modalités d'élaboration et de révision**

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le présent plan de concertation a été élaboré et révisé dans le cadre d'une concertation associant :

- Les Représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la société 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 Administrateurs élus représentants des locataires
- Les Responsables de NOV'HABITAT

### **Article 3 : champ d'application**

Le présent plan de concertation locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de NOV'HABITAT.

### **Article 4 : définition des domaines de concertation locative**

Conformément à l'article 44, les thèmes sur lesquels portera la concertation locative concernent :

- Les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés.
- Les projets d'amélioration ou de construction-démolition.
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

- Le cahier des charges de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires (obligations nouvelles relatives à la Convention d'Utilité Sociale).

Les partenaires conviennent que dans le cadre du CCL, les thèmes de la concertation seront abordés dans l'esprit suivant :

- La recherche de solutions pratiques en gardant à l'esprit les limites de compétence de NOV'HABITAT. A titre d'exemple, NOV'HABITAT ne saurait être considéré comme étant le seul intervenant de terrain, notamment en ce qui concerne la tranquillité publique (problèmes de voisinage, insécurité...). Dans ce domaine, les partenaires rappellent qu'il appartient aux pouvoirs publics d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Si la concertation doit permettre de résoudre des problématiques de terrain, seuls les sujets d'intérêt collectifs seront abordés, par opposition aux situations individuelles.
- Sont notamment exclus de la concertation les impayés ou la politique d'attribution des logements, étant précisé que les locataires sont représentés au sein du Conseil d'Administration ou de la Commission d'Attribution des Logements, et peuvent faire entendre leurs positions sur ces sujets dans ces instances.
- La concertation relative aux interventions sur le patrimoine ne saurait avoir pour effet de remettre en cause les règles du Code des Marchés Publics concernant le choix des Maîtres d'œuvre ou des entreprises.

#### **Article 5 : instauration du conseil de concertation locative**

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un conseil de concertation locative couvrant l'ensemble du patrimoine de NOV'HABITAT, conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986.

Le conseil de concertation locative est consulté sur les thèmes rappelés dans l'article 4 du présent plan.

Le conseil de concertation locative doit être mis en place au plus tard 6 mois après l'adoption du présent plan de concertation locative.

#### **Article 6 : composition du conseil de concertation locative**

- **Membres de droit :**
  - Les Responsables de NOV'HABITAT

- Les Associations représentatives devront désigner à NOV'HABITAT leurs représentants pour siéger au conseil de concertation locative par LR avec AR à raison de 3 titulaires et 3 suppléants maximum\* (\*il peut être inférieur). Par dérogation à l'article 44, les représentants titulaires ou suppléants des associations de locataires du patrimoine de NOV'HABITAT pourront siéger au CCL.

Si une association répondant aux critères indiqués ci-dessous se constitue entre deux scrutins, elle pourra siéger au CCL mais ne pourra pas bénéficier de financements de la part du bailleur puisque les fonds se répartissent en fonction des résultats aux élections :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou une association qui représente au moins 10% des locataires ou une 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.
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement.
- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Trois noms au plus de représentants doivent être envoyés sous cette forme au bailleur.
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL. Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

- **Personnes qualifiées :**

Selon l'ordre du jour, les membres du conseil de concertation locative peuvent convenir de la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur le thème inscrit à l'ordre du jour.

<b>Article 7 : fonctionnement du conseil de concertation locative</b>
---

- **Lieu des réunions :** Salle du Conseil d'Administration de NOV'HABITAT située au 7 Cours d'Ormesson à Châlons en Champagne (51000).
- **Périodicité :** une réunion par trimestre à une date fixée d'une réunion à l'autre
- **Ordre du jour :** il est arrêté en commun. Les points à aborder sont soumis par le bailleur et abondés et/ou amendés par les associations au plus tard 10 jours avant la date de la réunion.

Chaque année seront notamment abordés les sujets suivants : bilan annuel qualité, bilan annuel des actions conduites par les associations et bilan des moyens financiers, échange collectif sur le bilan annuel du CCL.

- **Comptes rendus des réunions** : le secrétariat et la rédaction des comptes rendus seront assurés par NOV'HABITAT (mise en forme, expédition, classement...). Ils devront être établis dans les 20 jours suivants la réunion et expédiés dans le délai d'un mois maximum suivant les réunions.  
Les parties disposent de 10 jours après réception du compte rendu pour faire part de leurs remarques éventuelles par mail adressé à NOV'HABITAT.

L'ensemble de la communication avec les membres sera assuré par mail.

#### **Article 8 : définition des moyens de la concertation locative**

Conformément à la loi égalité et citoyenneté le montant des moyens financiers, leur usage et les modalités de suivi de l'usage des moyens est ainsi défini :

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, NOV'HABITAT attribue aux associations de locataires définies par l'article 44 les moyens matériels et financiers suivants, conformément à la loi égalité et citoyenneté :

##### ◆ **Moyens matériels** :

- Mise à disposition de deux locaux pour l'ensemble des associations signataires du présent plan. Ces locaux sont situés à Châlons en Champagne, aux adresses suivantes :
  - 18 Rue Clamart
  - 8 Rue Lavoisier
- Equipement du local situé au 18 Rue Clamart :
  - ✓ 1 armoire par association
  - ✓ 1 tableau VELEDA
  - ✓ 1 table de réunion
  - ✓ 10 chaises
  - ✓ 1 porte manteau
  - ✓ 1 Boite aux Lettres par Association
- Equipement du local situé au 8 Rue Lavoisier :
  - ✓ 1 table de réunion
  - ✓ Quelques chaises
  - ✓ 2 armoires basses
  - ✓ 1 grande armoire

◆ Moyens financiers :

Une somme de 2€ par logement <sup>(1)</sup> (hors foyers et résidences d'hébergement) et par an est allouée aux associations <sup>(2)</sup> pour soutenir les actions participant à la concertation locative qu'elles conduisent.

Le nombre de logements est réévalué au terme de chaque année civile, faisant varier le montant total de la subvention annuelle allouée.

Le versement des subventions est conditionné à la présence régulière des représentants de chaque association aux réunions du Conseil de Concertation Locative.

<sup>(1)</sup> Au 31/12/2021 NOV'HABITAT compte 11 302 logements.

<sup>(2)</sup> La répartition entre les deux associations signataires du présent plan est établie, pour sa durée, proportionnellement aux résultats des élections des locataires de la RIC de décembre 2018, à savoir :

AFOC	217 voix sur 584 suffrages exprimés soit 37%
CNL	367 voix sur 584 suffrages exprimés soit 63%

Les versements interviendront par virement bancaire aux associations avec :

- Un acompte forfaitaire pour frais de fonctionnement de 1 000 € adressé au plus tard le 31 janvier de chaque année à chaque association.
- Des versements complémentaires pourront intervenir à la fin de chaque trimestre civil, à concurrence de la somme allouée, sur présentation de justificatifs de dépenses ou de budgets prévisionnels d'actions à engager.

Les enveloppes annuelles non consommées pourront faire l'objet d'un report sur l'exercice suivant, sur justification d'actions réalisées sur l'exercice concerné (factures et/ou justificatifs de dépenses à l'appui), plafonné au montant de la subvention annuelle allouée (2 € par an et par logement).

Quel usage des moyens financiers ?

◇ Dépenses de Fonctionnement de la concertation locative :

- Reprographie
- Impression
- Affranchissement
- Fournitures administratives
- Déplacement (formation, séminaires...)
- Formation
- Communication téléphonique, internet...
- Abonnement
- Equipements du local autres que mentionnés ci-dessous
- Equipements informatiques
- ...

◇ Dépenses liées aux actions qui participent à la concertation locative

Les actions directes ou indirectes qui participent à la concertation locative, ainsi que les dépenses éligibles, seront définies en séance.

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens sera présenté lors du premier CCL de chaque année civile.

**Article 9 : durée et révision du plan de concertation locative**

Le présent plan de concertation locative est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

Le présent plan pourra être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, notifiée aux autres signataires par courrier.

Le nouvel accord alors établi entre les parties sera soumis aux mêmes conditions de validation que le plan initial.

**Article 10 : Validation du plan de concertation locative**

Le présent plan a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration de NOV'HABITAT qui s'est tenu le 20 Janvier 2022.

Il prend donc effet de plein droit le jour suivant sa validation avec effet rétroactif à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année au cours de laquelle il a été validé.

Fait à Châlons en Champagne en 3 exemplaires originaux  
Le

Pour NOV'HABITAT  
Le Président **Gérard LEBAS**



Pour la C.N.L.  
Le Représentant, **Claude BOURGEOIS**



Pour l'AFOC  
Le Représentant, **Jean-Pierre ROBRIQUET**



