

Préambule

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 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% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentant des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le présent plan de concertation locative de la SA HLM IRP a donc été approuvé conformément aux articles 44, 44 bis et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 et adopté par son conseil en date du 25/03/2010 et reconduit tacitement..

1. Objet du plan de concertation locative

Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de la SA HLM IRP.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un conseil de concertation locative et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux associations de représentants des locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

2. Les compétences du conseil de concertation locative

Le conseil est un organe de concertation, de discussion, de proposition. Les réunions du conseil de concertation locative ne doivent pas être un simple lieu d'information et ne doivent pas traiter de ce qui est du ressort du conseil d'administration, ni des commissions internes à l'organisme (commission d'attribution des logements, appel d'offres...).

Le conseil de concertation locative 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, les points ci-après sont non exhaustifs :

- **La gestion courante de l'ensemble du patrimoine et la vie quotidienne**
 - Entretien des parties communes et espaces extérieurs (chauffage, robinetterie, ascenseurs, contrôles d'accès etc...).
 - procédure concernant la gestion des réclamations, la réparation des dégradations, les charges locatives (budget prévisionnel, critères de répartition, et observatoire sur l'évolution des charges et des contrats, mise à disposition des justificatifs sous forme USB si possible pour les contrôles)



- Les travaux de gros entretien, les grosses réparations et l'amélioration
 - Les orientations du programme prévisionnel de travaux d'amélioration, de grosses réparations et gros entretien d'un immeuble ou d'ensembles immobiliers seront examinées en fonction des préoccupations des locataires en matière de sécurité et cadre de vie et au regard des influences éventuelles sur les loyers et les charges. Ces orientations sont définies par le conseil d'administration selon les possibilités financières de la SA HLM IRP.
- Le développement durable et son influence sur la maîtrise des charges
 - Il s'agit des travaux réalisés par le bailleur dans les parties communes et/ou les parties privatives des logements permettant d'atteindre une performance énergétique minimale et de baisser les charges locatives.
- Le renouvellement urbain
 - Il s'agit de la concertation sur les projets de requalification des secteurs dégradés, comportant des démolitions de logements et la gestion préalable de relogement inscrit dans une charte.
- L'élaboration de la convention d'utilité sociale
 - Il s'agit de la concertation sur la politique de gestion sociale, l'état du service rendu et les engagements de qualité de service
- Cession ou vente du patrimoine
 - Il sera porté à la connaissance du CCL tous projets relatifs à la vente ou à la cession de patrimoine locatif à usage social.

Cette liste étant indicative

3. Composition du conseil de concertation locative

Il est composé de représentants du bailleur et des représentants des locataires désignés dans le préambule, soit :

Pour les locataires

- les administrateurs élus représentants les locataires
- trois représentants désignés par les 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, habitant le patrimoine et ayant participé aux élections.
- un représentant national par organisation n'habitant pas le patrimoine désigné par les fédérations ayant participé aux élections

Pour la SA HLMIRP

- du directeur général de la SA HLM IRP, qui assurera la présidence dudit conseil,
- du directeur de la gestion locative,
- de tout collaborateur concerné selon l'ordre du jour.

La perte de la qualité de locataire entraîne la perte de la qualité de membre du conseil de concertation locative. Un remplaçant est désigné par l'association à laquelle l'administrateur sortant était affilié.

La participation au conseil de concertation locative reste ouverte, ultérieurement, à toute association ou groupement de locataires qui répondraient aux critères de la loi, et qui en ferait la demande auprès du président du conseil de concertation locative.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile, et dans la limite de deux personnes par confédération. Toutefois, la SA HLM IRP doit préalablement en être informée.

4. Réunion du conseil de concertation

Le conseil de concertation se réunit autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances mais au minimum deux fois par an, sur la convocation de son président et à la demande des participants au conseil de concertation.

L'ordre du jour est adressé 15 jours avant la date prévue de la tenue du conseil de concertation locative.

Les documents correspondants à l'ordre du jour seront fournis par le bailleur avec la convocation par voie postale ou dématérialisée.

Les procès-verbaux sont établis par le bailleur et soumis pour approbation aux participants, dans le délai maximum de 30 jours, puis diffusés aux participants.

5. Moyens matériels et financiers

Moyens financiers

Le plan de concertation locative prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Il prévoit des moyens financiers de 2.50 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis par ledit plan.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à la SA HLM IRP.

Une dotation de 0.50 € par logement est budgétée pour financer les projets organisés par les associations regroupant des locataires. Un règlement intérieur précisera les modalités d'attribution au regard des projets-

Ce montant est versé rétroactivement au 01 janvier 2019. Il est versé au premier trimestre de l'année et revalorisé tous les ans en fonction du dernier indice IRL connu, pour l'année 2019, sur la base de patrimoine au 31/12/2018 et pour l'année 2020 sur la base du patrimoine au 31/12/2019.

Moyens matériels

Dans la mesure du possible, la SA HLM IRP mettra à disposition des amicales de locataires des locaux, équipés de tables et de chaises, installera des panneaux d'affichage dans les entrées des immeubles. Tous matériels réformés (informatique, meubles...) de la SA HLM IRP pourra être proposé aux amicales de locataires.

V12

AG

PL

Durée et révision

Ce plan de concertation locative est conclu pour une durée de 4 ans. Le présent plan pourra être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, par courrier avec avis de réception.

La composition du CCL est mise à jour à chaque élection des locataires

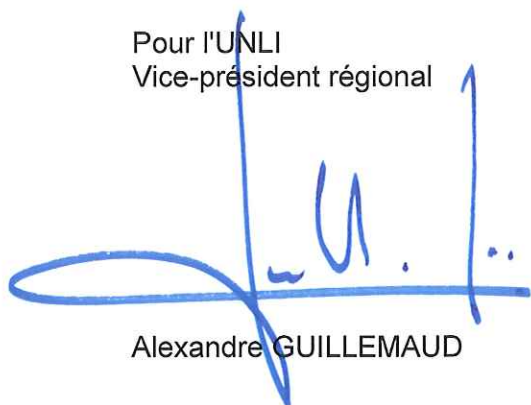
Il prend effet au 01 janvier 2019

Fait à Meudon la Forêt le 2 septembre 2020, en 5 exemplaires

Pour l'UNLI
Vice-président régional

SA HLM IRP
Le Directeur Général

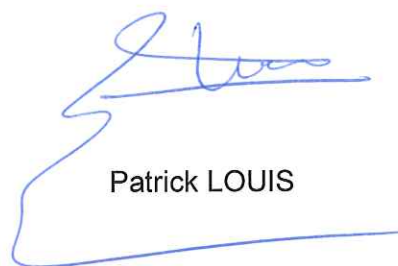
Le Directeur de la gestion
locative de la SA HLM IRP



Alexandre GUILLEMAUD



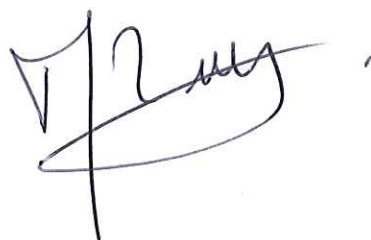
Sylvie RABINOVICI



Patrick LOUIS

Pour la CNL
Président de la CNL 93

Marc RUER



Pour la CLCV




Emmanuel PHILIPPON

Président CLCV 93

ANNEXE AU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le conseil de concertation locative est composé :

- Madame Josiane PONS (UNLI),
- Monsieur Patrick GUILLOT (CNL)
- Monsieur Mouhadji DIANKHA (CLCV),
- le Directeur Général de la SA HLM IRP qui assurera la présidence dudit conseil,
- le Directeur de la gestion locative,
- les collaborateurs concernés par l'ordre du jour.

- Monsieur PHILIPPE Emmanuel (CONFEDERATION CLCV) 

- M. GUICHARD Alexandre (UNLI)

M^{re} ROEDER Marc CNL

