



DOMANYS

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2020 - 2022

MB

KL
Mw

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE	4
2.1 Objet du Plan de Concertation Locative	4
2.2 Partenaires associés à l'élaboration du Plan de Concertation Locative ...	4
2.3 Prise d'effet, durée et révision du Plan de Concertation Locative.....	5
2.4 Bilan du Plan de Concertation Locative	5
2.5 Communication du Plan de Concertation Locative.....	6
3. CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE.....	6
3.1 Compétence du Conseil de Concertation Locative.....	6
3.2 Composition du Conseil de Concertation Locative	7
3.3 Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative	8
4. MODALITES DE LA CONCERTATION.....	9
4.1 Concertation locative au plan départemental et local.....	9
4.2 Concertation locative sur des sujets exceptionnels	10
4.3 Formalisation des relations locatives locales	10
5. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS	11
5.1 Indemnisation des membres du Conseil de Concertation Locative	11
5.2 Les moyens financiers.....	12
5.3 Les moyens matériels	14

MB

BF

KL

1. PREAMBULE

Domany s'est toujours engagé à favoriser les échanges et le travail participatif avec les associations et représentants des locataires.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiant 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, a consolidé les modes de concertation locative dans le logement social.

Aussi, conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 précitée :

« 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 leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € 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 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 à l'organisme concerné.

[...]

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. »

A la suite d'un premier plan de concertation locative adopté à compter du 22 janvier 2002, un nouveau plan de concertation locative a été signé le 7 janvier 2016 pour une durée de quatre ans renouvelable.

Le présent plan de concertation locative validé par le Conseil d'Administration du 17 mars 2020 remplace le plan de concertation signé le 7 janvier 2016.

MB

RH

2. PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2.1 Objet du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation a notamment pour objet de :

- définir les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine de Domanys,
- préciser les règles destinées à formaliser les relations locatives locales,
- instaurer un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative dont il peut prévoir la composition,
- prévoir les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative,
- prévoir les moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative,
- définir les modalités de réalisation du bilan du plan de concertation locative et de sa révision périodique.

2.2 Partenaires associés à l'élaboration du Plan de Concertation Locative

Conformément à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, le plan de concertation locative a été élaboré et négocié dans le cadre d'échanges associant :

Les représentants de Domanys :

- Madame Karine LASCOLS, Directrice Générale
- Madame Marylise HUS, Directrice Services Clients
- Monsieur Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques

Les cinq administrateurs élus représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration :

- Pour l'ASSECO-CFDT : Madame Nicole LHERNAULT et Monsieur Saïd LAOUAT

- Pour la CNL : Madame Christine WUILLE
- Pour l'AFOC 89 : Madame Bernadette FERRY
- Pour l'association des locataires du quartier Ville Haute Mignottes : Monsieur Hamid MRABTI.

Les 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 :

- L'ASSECO-CFDT dont le siège social est situé 7, rue Max Quantin à 89000 AUXERRE, représentée par Madame BILLON Michelle, Présidente,
- La CNL dont le siège social est situé 19, Promenade des Champs Plaisants à 89100 SENS, représentée par Madame Michèle WUILLE, Présidente,
- L'A.F.O.C., dont le siège social est situé BP 231, 7 rue Max Quantin à 89004 AUXERRE Cedex, représentée par Monsieur ALIOUA, Président,
- La CLCV, dont le siège est situé 4 Bis Rue de la Petite Juiverie – 89100 SENS, représentée par Monsieur LEBEGUE, Président,
- L'association des locataires du quartier Ville Haute Mignottes, affiliée à l'UDAF de l'Yonne, dont le siège est situé 12 Avenue Marcellin Berthelot à 89400 MIGENNES, représentée par Monsieur Hamid MRABTI, Président,

2.3 Prise d'effet, durée et révision du Plan de Concertation Locative

Le plan de concertation locative a été approuvé par le Conseil d'Administration de Domanys du 23 juin 2020 et prend effet à partir du 1^{er} janvier 2020 pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour une période de 4 ans.

A l'issue de chaque période de 4 ans ou à la suite des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de l'organisme, un bilan global du Plan de Concertation Locative sera établi par le Conseil de Concertation Locative qui jugera de l'opportunité de proposer son actualisation ou sa refonte. Le Conseil de Concertation Locative pourra alors, s'il le juge nécessaire, proposer une révision du présent plan, qu'il soumettra à l'approbation du Conseil d'Administration.

2.4 Bilan du Plan de Concertation Locative

Un bilan de l'application du Plan de Concertation Locative sera fait chaque année en

Conseil d'Administration.

Le bilan contient notamment :

- le bilan annuel synthétique par association des actions menées dans le cadre du Plan de Concertation Locative et les ajustements à mettre en œuvre ?
- les dates et objets des réunions du Conseil de Concertation Locative,
- les décisions et avis pris par la Conseil de Concertation Locative,
- la consommation et l'usage des moyens financiers mis à disposition des associations.

Afin de réaliser ce bilan, les associations communiqueront annuellement au Conseil de Concertation Locative pour chacune des actions menées et financées dans le cadre du Plan de Concertation Locative : notamment le bilan quantitatif et qualitatif de l'action, les modalités d'association des locataires, les partenariats mobilisés, les enseignements globaux de l'action, les productions concrètes, les points forts et éléments à améliorer....

2.5 Communication du Plan de Concertation Locative

L'existence et la synthèse du plan de concertation locative sont portées à la connaissance de l'ensemble des locataires (journal des locataires et site internet de l'organisme), de même que les éléments du bilan annuel, et mis à disposition dans les agences.

3. CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

3.1 Compétence du Conseil de Concertation Locative

Conformément à l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986, 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.

Dans le cadre du Conseil de Concertation Locative, les sujets abordés pourront être notamment :

- la qualité de service rendu,
- la certification Qualibail / HSS / RSE
- les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes

- d'immeubles,
- les contrats d'entretien et de maintenance,
- les grands axes des plans d'entretien (remplacement de composants, gros entretien, aménagement et équipement des parties communes extérieures et intérieures..),
- les projets de réhabilitation, de résidentialisation ou de construction-démolition,
- les charges récupérables et les contrats y afférents,
- les questions relevant du vivre ensemble (sécurité, tranquillité, voisinage),
- le traitement des réclamations (modalités, résultats...),
- les actions développées dans le cadre des Quartiers Prioritaires de la Ville,
- les modes de communication vers les locataires,
- la Convention d'Utilité Sociale,
- la présentation du PSP,
- la politique des loyers,
- ...

Il est rappelé que le Conseil de Concertation Locative n'a pas vocation à traiter les dossiers individuels de locataires, ni à se substituer aux organes délibératifs de Domanys (Conseil d'Administration, Commission d'Attribution de Logements...).

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts de Domanys et des locataires.

3.2 Composition du Conseil de Concertation Locative

Conformément à l'article 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986, le Conseil de Concertation Locative est composé :

De représentants de Domanys, notamment :

- de la Directrice Générale ou son représentant,
- d'un cadre responsable de la Direction Services Clients,
- d'un cadre responsable soit de la gestion patrimoniale, soit des questions de sécurité, soit des relations partenariales,
- du responsable juridique ou tout collaborateur compétent pour apporter son expertise sur un sujet défini.

Pour les représentants des locataires :

- des 5 administrateurs représentant les locataires au sein du Conseil d'Administration,
- des représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des

MB

BH

kl

MW

suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires,

- des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de Domanys 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 associations devront choisir deux représentants maximum (Administrateurs compris), désignés par les Associations de locataires, choisis exclusivement parmi les locataires de logements de Domanys. Chaque Association devra communiquer à Domanys l'identité de ses deux représentants (et éventuellement deux suppléants) au 1^{er} janvier de chaque année.

Les associations de locataires peuvent se faire assister par une personne invitée ayant une compétence jugée utile ou par le Président de l'association.

Chaque réunion du Conseil de Concertation Locative est présidée par la Directrice Générale de Domanys ou son représentant.

3.3 Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative se réunira au moins chaque trimestre au siège social de Domanys ou, de manière exceptionnelle, dans tout autre lieu du département indiqué dans la convocation.

Le Conseil de Concertation Locative pourra avoir lieu par visioconférence pour éviter le déplacement des participants en cas de nécessité.

Les convocations seront adressées, par courrier ou par mail, au moins 30 jours ouvrés en amont des réunions.

L'ordre du jour et, le cas échéant, les documents nécessaires à la compréhension des sujets, seront transmis aux participants au moins 8 jours avant la date de la réunion.

Les ordres du jour seront fixés conjointement et les associations peuvent transmettre des sujets supplémentaires jusqu'à 15 jours avant la tenue du Conseil de Concertation Locative. Domanys tiendra compte de ces demandes, dans la mesure du bon déroulement du Conseil de Concertation Locative, et modifiera l'ordre du jour en conséquence.

Il est convenu de limiter la durée des réunions à 2h00 maximum (sauf sujet exceptionnel nécessitant un temps plus long) pour conserver le caractère opérationnel des échanges. Si l'intégralité des sujets prévus à l'ordre du jour n'a pas

M B

été épuisée, les sujets seront reportés à la réunion suivante.

Le compte-rendu de chaque réunion du Conseil de Concertation Locative est rédigé par Domanys et sera adressé aux participants dans le mois suivant chaque réunion. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. Passé ce délai, le compte-rendu définitif est diffusé aux participants ainsi qu'à tous les administrateurs locataires.

4. MODALITES DE LA CONCERTATION

Plusieurs niveaux de concertation locative sont prévus (soit au plan local, soit au plan départemental), visant à traiter des sujets multiples touchant directement les conditions d'habitat et le cadre de vie des clients-locataires de l'organisme, tels que les travaux, les différents aspects de la gestion des immeubles, les services rendus, etc...

Les membres du Conseil de Concertation Locative sont associés systématiquement à ces démarches.

4.1 Concertation locative au plan départemental et local

Dans le cadre de la réalisation de travaux

Dès lors que des travaux seront réalisés sur un ensemble immobilier (travaux touchant au bâti, au cadre de vie ou au confort), et que plusieurs clients-locataires sont informés par écrit, les associations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative en seront systématiquement informées dans le même temps.

En fonction de l'importance des travaux projetés, l'action consistera, soit en une simple information (courrier-circulaire, affichette apposée dans le hall de l'immeuble, etc), soit à une concertation, telle que prévue par la loi et les règles de travail (voir annexe 1 jointe au présent document) notamment pour toutes les opérations de réhabilitation, d'amélioration et de construction-démolition.

Dans le cadre d'informations diverses

La communication d'informations diverses est programmée et validée préalablement en Conseil de Concertation Locative.

Celle-ci permet :

- d'écouter les clients-locataires :
 - leur avis, remarques, suggestions,
 - leur point de vue sur les travaux réalisés ou en cours,

MB

- de communiquer aux clients-locataires un certain nombre de messages en termes de responsabilité,
- les sensibiliser sur la bonne utilisation des équipements collectifs (donner le montant des dégradations et/ou sinistres de l'année précédente),
- les sensibiliser sur les économies de charges potentielles (gestion de l'eau par exemple),
- leur rappeler les règles de vie en collectivité si nécessaire,
- leur préciser la gestion des encombrants,
- leur rappeler si nécessaire le respect de la propreté, des espaces extérieurs.
- d'impulser des actions de proximité :
 - immeubles en fête,
 - décorations pour Noël,
 - etc

4.2 Concertation locative sur des sujets exceptionnels

En cas de besoin, dès lors qu'une situation générerait une tension particulière (situation pouvant être signalée par l'intermédiaire d'une pétition ou par le biais d'une association de locataires), les associations de locataires peuvent solliciter l'organisation d'une réunion au plan local, à organiser selon des modalités à définir.

4.3 Formalisation des relations locatives locales

Plusieurs niveaux de relations locatives sont installés. Pour chacun d'entre eux, les coordonnées des interlocuteurs privilégiés, ainsi que leur numéro de téléphone, lieux d'implantation et les horaires auxquels ils peuvent être joints sont communiqués régulièrement aux clients-locataires (avis d'échéance, courriers divers, site Internet, etc...).

Le personnel de proximité

Le personnel de proximité a pour mission de recueillir toutes questions ou informations utiles à la vie du quartier et à les retransmettre au personnel compétent en agence, c'est-à-dire soit au chargé de clientèle (pour les aspects de gestion locative), soit au technicien (pour les aspects techniques), soit encore au responsable d'immeuble, dès lors qu'il y en aurait un sur le site concerné. Dans la mesure du possible, un accusé réception de la sollicitation sera remis à la personne qui a saisi le personnel de proximité.

MB

At
KE

Les relations téléphoniques

Les clients-locataires peuvent entrer en contact téléphonique avec l'organisme, soit par le biais du centre Relations Clients ouvert du lundi au vendredi, de 9h00 à 17h30, soit par le biais du service d'urgence fonctionnant en dehors des horaires d'ouverture du centre Relations Clients, soit de 17h30 à 9h00 le lendemain matin, les week-ends et jours fériés.

Les relations avec les agences ou bureaux de l'organisme

Les clients-locataires peuvent se rendre dans chacune des agences de l'organisme, ou des bureaux locaux s'il en existe, en fonction des horaires d'ouverture portés à leur connaissance. En cas de sollicitation, un accusé de réception, sous forme de sms ou par mail ou par courrier, sera envoyé aux clients-locataires.

Les relations avec les organisations représentant les locataires

Celles-ci peuvent être contactées par les clients-locataires. Le bailleur doit donner les coordonnées des associations de locataires existantes en Conseil de Concertation Locative (téléphone, adresse postale, courriel et permanence).

5. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

Les moyens financiers et matériels attribués aux représentants des locataires (prévus par les articles 44 et suivant de la loi du 23 décembre 1986) pour exercer leur fonction dans le cadre du Conseil de Concertation Locative sont négociés sur les bases suivantes :

5.1 Indemnisation des membres du Conseil de Concertation Locative

L'indemnisation des Administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration de Domanys et aux Présidents des Associations, pour leur participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative, se fera sur les bases suivantes :

Frais de déplacement

- a) le remboursement des frais de déplacement
 - SNCF : remboursement du billet de 2e classe.
 - Véhicule particulier : frais kilométriques en conformité avec la législation fiscale gouvernementale.

MB

BM

KL

MW

- b) le remboursement des pertes de rémunération lors de leur participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative, sur justificatif.

5.2 Les moyens financiers

L'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que :

« des moyens financiers, au moins égaux à 2 € 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 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 à l'organisme concerné. »

Toutes les actions menées et financées dans le cadre du Conseil de Concertation Locative doivent s'inscrire dans une logique visant à favoriser la cohésion sociale, à développer et à tisser du lien social et à diffuser des informations aux clients-locataires.

Utilisation des moyens financiers :

Les moyens financiers sont prévus pour 3 ans et ne sont affectés qu'aux dépenses liées à la concertation locative ou au lien social et permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires.

Sont éligibles toutes les actions susceptibles de contribuer à rapprocher les habitants, à apporter un mieux être aux quartiers, à renforcer les solidarités, notamment :

- les actions d'amélioration du cadre de vie (décoration de halls, embellissement des espaces extérieurs...),
- les actions de convivialité (fêtes, animations...),
- les actions collectives à caractère culturel, sportif, éducatif...
- les actions de solidarité et de lutte contre l'exclusion (aide aux devoirs, aide aux personnes âgées...),
- la création de nouveaux services de proximité.

Sont exclues, a priori, les actions à caractère privé, au profit exclusif d'une ou de quelques personnes, sauf à envisager une réelle contrepartie pour le quartier.

Les moyens financiers affectés au Conseil de Concertation Locative sont intégrés par comptabilité analytique au budget général de fonctionnement de Domanys. Les mouvements comptables sur les postes budgétaires ad hoc sont opérés par les agents de Domanys.

MB

BT

ke

Moyens financiers alloués annuellement :

Le montant des moyens financiers alloué annuellement aux associations est calculé sur la base d'un forfait de 2,00 euros par logement et occupé au 31 décembre de l'année N-1. Sont ainsi exclues les habitations dont la relocation est gelée (projet de démolition, travaux à réaliser avant relocation, changement de destination, etc...) et celles vacantes.

L'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

La dotation aux associations suite aux élections de 2018 se répartit comme suit :

Association	Répartition suite aux élections de 2018
AFOC	25 %
ASSECO	34 %
Association du quartier Ville Haute Mignottes	15 %
CNL	26 %

Ces moyens financiers annuels peuvent intégrer les frais de formation concernant le Conseil de Concertation Locative, dans la limite de 1 000,00 € HT/an pour les administrateurs de Domanys.

S'agissant des frais d'hôtel, de restauration et de déplacement, sont actés les remboursements suivants :

- Frais d'hôtel, remboursés sur la base d'un hôtel 3 étoiles maximum.
- Repas : remboursement aux frais réellement dépensés, dans la limite de 30 € par repas
- Frais de déplacement : remboursement aux frais réellement dépensés (sur la base d'une place en 2^{ème} classe pour le train).

A la demande des associations, une avance n'excédant pas 30 % du montant alloué annuellement pourra leur être versée sur présentation d'un projet entrant dans le cadre du présent Plan de Concertation. Si cette somme n'était pas totalement dépensée ou si les dépenses n'étaient pas justifiées par la production de factures acquittées, les associations s'engagent à restituer à Domanys la somme non dépensée au plus tard le 15 mars de l'année N+1.

Domanys s'engage également à étudier toutes les propositions de projets émanant d'associations ne bénéficiant pas de moyens alloués par le présent Plan de Concertation Locative.

Base retenue :

Il est porté à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative (dont les Présidents des Associations) au plus tard le 31 janvier de l'année N, le

MB

nombre des logements occupés à la date du 31 décembre de l'année N-1. Chaque association disposera de ses moyens financiers sur justificatifs et dans l'intérêt des locataires.

Modalités de fonctionnement

Les Présidents des associations de locataires adresseront à Domanys, pour accord préalable, les projets de dépenses envisagées, appuyés de justificatifs

Le paiement des dépenses s'effectuera sur présentation de factures correspondant aux devis présentés, au plus tard au 15 mars de l'année N+1.

Bilan annuel en Conseil de Concertation Locative :

Chaque année, lors de la première réunion du Conseil de Concertation Locative, un bilan des sommes dépensées au cours de l'année N – 1 sera réalisé par DOMANYS.

Information du Conseil d'Administration

Au même titre qu'un compte-rendu de l'activité de concertation locative est réalisé en Conseil d'Administration, un bilan des sommes budgétées et dépensées sera produit annuellement en Conseil d'Administration.

5.3 Les moyens matériels

Dans la mesure des possibilités, le principe de mise à disposition de locaux conformes à recevoir du public est acté. Sur certaines villes du département, c'est une mise à disposition commune avec un ou plusieurs organismes et associations diverses, qui peut-être envisagée.

Sur demande écrite et justifiée auprès du Responsable de Territoires concerné, l'organisme pourra mettre à disposition des badges pour l'accès aux halls d'immeubles.

Locaux mis à disposition par Domanys :

- Secteur SUD / Avallon - 11, avenue de la République – Logement n° 391

Moyens divers :

- gratuité des loyers des locaux appartenant à Domanys,
- gratuité des charges locatives des locaux appartenant à Domanys,
- le mobilier suivant est installé dans les locaux appartenant à Domanys :
 - un classeur fermant à clef par Association,

MB

BF
ke

- un bureau,
- des chaises,
- une boîte aux lettres pour chaque association présente

Fait à Auxerre, le 23 juin 2020
en 6 exemplaires originaux

DOMANYS

Directrice générale,
Madame Karine LASCOLS

A.F.O.C.

Le Président,
Monsieur André ALIOUA

ASSECO - C.F.D.T.

La Présidente,
Madame Michelle BILLON

CLCV

C.N.L.

La Présidente,
Madame Michèle WUILLE

Association des locataires du Quartier
Ville Haute des Mignottes

Le Président,
Monsieur LEBEGUE

Le Président,
Monsieur Hamid M'RABTI