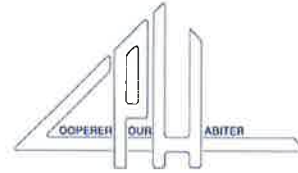




CRÉATEUR DE QUALITÉ DE VIE



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019-2022 ANTIN RÉSIDENCES – COOPÉRER POUR HABITER

PREAMBULE

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié la loi 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, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par l'article 93 de la Loi du 27 janvier 2017, les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter 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 représentants des locataires, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

La Loi Egalité et Citoyenneté prévoit un renouvellement du Plan de Concertation Locative à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le présent plan a un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019 après validation des conseils d'administration des sociétés Antin Résidences et Coopérer Pour Habiter. Avec son entrée en application il est mis un terme aux dispositifs antérieurs de concertation avec les associations de locataires.

Dans ce contexte, compte tenu du fait que le plan de concertation locative commun à Antin Résidences et Coopérer pour Habiter signé le 16 juin 2015 et modifié par avenant le 29 mai 2017, le bailleur et les associations se sont réunis pour préparer le nouveau plan de concertation locatif 2019-2022 avec prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2019.

Le présent PCL n'exclut pas les autres modalités de la concertation locative prévues dans les lois et réglementations en vigueur (notamment dans la loi du 23 décembre 1986 modifiée).

Le présent Plan de Concertation Locative s'inscrit dans une logique de continuité en actant de la qualité du travail qui a pu être réalisée avec l'ensemble des partenaires tout au long de la période écoulée et des effets positifs qui en ont découlé pour l'ensemble des locataires.

CA
JB
A
1

Au 1^{er} janvier 2019, Il est rappelé que le bailleur ANTIN RESIDENCES gère **20 704 logements** répartis comme suit :

- 18961 logements familiaux lui appartenant,
- 1743 logements familiaux appartenant à l'ESH COOPERER POUR HABITER situés dans le Val de Marne, aux termes d'une convention d'assistance à la gestion du patrimoine et de la clientèle comprenant notamment l'animation de la concertation locative.

Plan de Concertation Locative

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à Antin Résidences et Coopérer Pour Habiter.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives régionales et locales, organise les conseils de concertations locatives dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux associations et aux représentants des locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Ce cadre n'exclue en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les directions territoriales ou les services du siège du bailleur.

ARTICLE 2 : PARTENARIAT ET NEGOCIATION

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée le bailleur des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter 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 représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Conformément aux élections qui se sont tenues le 10 décembre 2018 les signataires / partenaires du PCL sont :

- ✓ Le bailleur Antin Résidences, représenté par son Directeur Général
- ✓ Les administrateurs, représentants des locataires, élus
- ✓ Les associations de locataires présentes sur le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation telle que prévu dans l'article 44 bis énoncé ci-dessus à savoir :
 - La CNL
 - La CLCV
 - L'AFOC
 - La CGL
 - La CSF

Par ailleurs, il est rappelé que la participation d'une association au Conseil de Concertation Locative n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections.

ARTICLE 3 : DUREE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE, REVISION, EVALUATION

Le présent Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 4 ans, rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2019.

Le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet d'un avenant à la demande d'une des parties signataires. Cet avenant sera alors négocié avec l'ensemble des signataires du Plan. Il est précisé que chaque avenant devra faire l'objet d'un accord à la majorité qualifiée des signataires du présent plan avant de devenir exécutoire.

Un premier bilan du fonctionnement du PCL sera réalisé à la fin de la première année civile complète. Il portera sur l'évaluation de son fonctionnement, des instances de concertation et de l'utilisation des moyens. Par ailleurs, un bilan sera établi à l'échéance du présent PCL.

ARTICLE 4 : CONTENU ET OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

Les objectifs généraux de la concertation sont d'une façon générale, d'échanger et de concerter sur les aspects relevant de la gestion du patrimoine, de la relation clientèle et de la gestion de proximité, et notamment :

- Les programmes et budgets annuels de travaux (réhabilitations, gros entretien, grosses réparations)
- Les programmes d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou charges
- La gestion technique, les équipements et le suivi des prestataires sous contrats
- La sécurité sur les résidences et la gestion des troubles de voisinage
- Les charges locatives
- L'usage des lieux, les services et prestations aux habitants
- Les modes de relation et la vie sociale des résidences
- La communication avec les locataires
- Le dispositif de gardiennage ou de surveillance des résidences
- Les accords collectifs (information et état d'avancement)
- Les volets de la Convention d'Utilité Sociale (notamment l'engagement en matière de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires)

Les thèmes sont évoqués sous l'angle de l'intérêt général. Les cas individuels ne sont pas traités au cours de ces réunions, ils doivent l'être par ailleurs.

Les parties rappellent que l'amélioration de la concertation, objet de ce plan, passe aussi par le maintien et le renforcement des rapports locaux, en proximité, entre le bailleur et les associations de locataires.

A cette fin, le bailleur veille à :

- Rencontrer les représentants des associations ou groupements de locataires
- Associer les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leurs bâtiments,
- Répondre à leurs demandes d'informations ou explications,
- Informer et assurer la concertation en cas de changement de prestations et de service concernant les locataires,
- Faciliter la vérification des charges locatives sur présentation des justificatifs en application des textes en vigueur,

- Organiser une concertation et une information sur le calcul des provisions, sur les actions à engager pour maîtriser les charges, améliorer la qualité des services, la sécurité, etc....
- Favoriser la participation à la gestion des copropriétés en concertant au préalable des AG les associations de locataires sur l'ordre du jour et en invitant un représentant des associations ou groupements de locataires locaux aux conseils syndicaux, avec l'accord préalable du conseil syndical.
- Lors des programmes d'amélioration (réhabilitations), conformément à l'article 44 quater modifié de la Loi du 23 décembre 1986, concerter les associations ou groupements de locataires.

D'autre part, les représentants des locataires veillent également notamment à faciliter :

- L'échange d'information avec le bailleur
- Le relais de communication à destination des résidents

Les instances de concertation ne se substituent pas aux Conseils d'Administration, seuls lieux de décisions de la politique, de la stratégie ou de la gestion d'Antin Résidences et de Coopérer Pour Habiter.

ARTICLE 5 : LES INSTANCES DE CONCERTATION

LE PCL PREVOIT 4 INSTANCES DE CONCERTATION :

**LE CONSEIL REGIONAL DE CONCERTATION
LES GROUPES DE TRAVAIL
LE CONSEIL TERRITORIAL DE CONCERTATION
LA VISITE DU PATRIMOINE**

ARTICLE 5.1 : LE CONSEIL REGIONAL DE CONCERTATION

Rôle :

Le Conseil Régional est le lieu central de concertation, d'information mutuelle, de partage et d'expression sur les thèmes prévus par la concertation couvrant la totalité du patrimoine du bailleur.

Le Conseil Régional de Concertation est le garant du respect et de l'application du présent plan de concertation locative.

Il débat de thèmes d'intérêts généraux définis notamment dans l'article 4.

Le Conseil Régional de Concertation peut proposer l'instauration de groupes de travail, afin de travailler sur des thématiques ponctuelles.

Composition :

Il est composé de :

- Le Directeur Général et les représentants du bailleur désignés par lui
- 13 représentants des locataires maximum désignés par toute organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
- 4 administrateurs locataires élus dans la limite d'un administrateur par confédération

La décomposition des 17 représentants des locataires maximum est la suivante : (cf annexe)

CNL :	5 représentants	(dont un administrateur élu)
AFOC :	4 représentants	(dont un administrateur élu)
CGL :	4 représentants	(dont un administrateur élu)
CLCV :	3 représentants	(dont un administrateur élu)
CSF :	1 représentant	

	17 représentants	

La CSF dispose d'un représentant en CRC au titre de sa présence sur le parc mais n'a pas présenté de liste aux élections 2018, contrairement aux autres confédérations.

La CRC pourra se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile, à titre d'expert suivant la technicité des sujets. Cette tierce personne ne percevra pas d'indemnité à ce titre.

Les membres de droit représentants les locataires sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur.

Afin de permettre l'organisation de la concertation, chaque confédération s'engage à communiquer au bailleur en début d'année la liste nominative des locataires (Nom, Prénom, adresse, téléphone, adresse mail, nom de l'association) à inviter aux différentes instances. Les confédérations veilleront également à apporter toutes modifications de cette liste dans le courant de l'année, le cas échéant.

FONCTIONNEMENT :

Le Conseil Régional de Concertation se réunit autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais au minimum deux fois par an au siège du bailleur.

La présidence du Conseil de Concertation Régional est confiée à la Direction Générale d'Antin Résidences ou à une personne mandatée à cet effet. Son rôle est de conduire la réunion, d'arrêter l'ordre du jour après avis des membres du Conseil Régional de Concertation locative et de valider le compte-rendu des débats.

La date puis l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations. Antin Résidences assure le secrétariat et l'organisation de la CRC.

Les comptes rendus sont rédigés par le secrétaire et transmis aux membres dans un délai maximum de 30 jours ouvrés

Les membres du conseil régional de concertation sont informés de la date des réunions au moins 30 jours avant pour permettre les inscriptions à l'ordre du jour sous un délai de 15 jours.

L'ordre du jour et les documents y afférents sont envoyés aux membres au moins cinq jours ouvrés avant la date prévue pour la réunion.

Le CRC acte des différents bilans fournis par les groupes de travail et les conseils territoriaux de concertation ; il évalue la concertation.

Il s'assure que, pour chaque projet, la concertation avec les locataires a eu lieu conformément aux recommandations de la loi.

ARTICLE 5.2 : LES GROUPES DE TRAVAIL

Rôle :

Le Conseil de Concertation Régional peut proposer l'instauration de groupes de travail, afin de travailler sur des thématiques ponctuelles.

Composition :

Ils sont composés de :

- Les représentants du bailleur en fonction des thématiques
- 2 représentants des locataires maximum, désignés par toute organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.
- Les administrateurs locataires élus
- Ces groupes de travail pourront se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile, à titre d'expert suivant la technicité des sujets. Cette tierce personne ne percevra pas d'indemnité à ce titre.

ARTICLE 5.3 : LE CONSEIL TERRITORIAL DE CONCERTATION**Rôle :**

Le Conseil Territorial est l'instance locale de concertation, d'information mutuelle, de partage et d'expression sur les thèmes prévus par la concertation couvrant le patrimoine du bailleur sur le périmètre de la direction territoriale.

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

Les thèmes sont évoqués sous l'angle de l'intérêt général. Les sujets relatifs à une seule résidence ne sont pas traités au cours de ces réunions, ils doivent l'être par ailleurs.

Le Conseil Territorial de Concertation se réunit en fonction des circonstances, et au minimum deux fois par an dans les locaux de la Direction Territoriale ou à proximité.

Composition :

Il est composé de :

- Le directeur territorial et les représentants du bailleur désignés par lui
- 2 représentants maximum, membres de l'association, par association ou groupement de locataires des résidences gérés par la direction territoriale

- Les administrateurs locataires élus avec faculté de se faire représenter exclusivement en cas d'absence par un suppléant désigné parmi les locataires du territoire concerné.

Fonctionnement :

Le PCL prévoit 3 conseils territoriaux de concertation :

- Un conseil sur le patrimoine géré par la Direction Territoriale Nord Ile de France ;
- Un conseil sur le patrimoine géré par la Direction Territoriale Est Ile de France ;
- Un conseil sur le patrimoine géré par la Direction Territoriale Ouest Ile de France ;

Cette répartition pourra évoluer en fonction de l'évolution de l'organisation ou du patrimoine.

Le Bailleur assure la gestion des réunions, et établit l'ordre du jour en relation avec les représentants de locataires.

Les membres des conseils territoriaux de concertation locative devront être informés de la date des réunions au moins 30 jours avant pour permettre les inscriptions à l'ordre du jour sous un délai de 15 jours. Il est précisé que les points concernant des problématiques spécifiques à une résidence ou à un groupe immobilier ne pourront être retenus à l'ordre du jour.

L'ordre du jour et les documents y afférents devront être envoyés au moins 5 jours ouvrés avant la date prévue pour la réunion.

A chaque conseil, un président de séance est désigné parmi les représentants locataires par les membres présents. Son rôle est de conduire la réunion et de valider le compte-rendu des débats.

Le Conseil Territorial fait l'objet d'un compte-rendu validé par le président de séance et qui sera diffusé dans un délai de 45 jours.

ARTICLE 5.4 : LA VISITE DU PATRIMOINE

Une visite annuelle du patrimoine sera organisée.

Cette instance est une émanation du conseil régional et en suit la représentativité.

La date est fixée entre le bailleur et les représentants du Conseil Régional de Concertation.

ARTICLE 5.5 : INFORMATION

Les comptes rendus des instances de concertation sont diffusés au sein de l'entreprise et aux représentants locataires des différentes instances. Les comptes rendus seront diffusés sur les supports Internet des sociétés quand un portail Internet clients le permettra.

Leur existence est portée à la connaissance des locataires par voie d'affichage dans les accueils gardiens et dans les halls, au moyen d'une affichette indiquant la disponibilité du document complet en bureau d'accueil du gardien et/ou auprès des associations locales

Le bilan annuel de la concertation sera transmis au Conseil d'Administration.

ARTICLE 5.6 : SECRETARIAT DE LA CONCERTATION LOCATIVE

Le bailleur assure le secrétariat de l'ensemble des instances de concertation, de l'organisation globale du dispositif, des invitations et des comptes rendus.

ARTICLE 5.7 : FRAIS ET INDEMNITES DE TRANSPORT

Les représentants locataires participants aux instances de concertation régionale, groupes de travail et visite du patrimoine seront indemnisés aux frais réels sur présentation d'un titre de transport en Ile de France.

En cas d'impossibilité d'utiliser les transports collectifs en raison d'un handicap et sur présentation d'une carte d'invalidité, les représentants locataires pourront être indemnisés au barème fiscal kilométrique (Trajet domicile – lieu de réunion Aller / Retour).

ARTICLE 6 : MOYENS ALLOUES AU PCL

ARTICLE 6.1 : MOYENS FINANCIERS, CONDITIONS DE VERSEMENT ET REVISION

MOYENS FINANCIERS :

Le PCL prévoit des moyens financiers égaux à **2,00 € par logement** et par an sur la base du patrimoine du bailleur au 1er janvier de l'année.

Rappel de la réglementation :

Conformément à l'article 94 de la loi n° 2017- 86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, ces moyens financiers visent à 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 de locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative.

La répartition des moyens financiers entre confédérations est jointe en annexe.

CONDITIONS DE VERSEMENT :

Les moyens financiers seront versés aux associations bénéficiaires en avril de chaque année. Chaque confédération fournira au bailleur, au plus tard le 31 mars de l'année N, le bilan annuel de l'utilisation des moyens de l'année N-1.

La première dotation interviendra au plus tard fin mai 2019 pour l'exercice 2019.

REVISION :

Les moyens financiers sont révisés en fonction de la variation du nombre de logements au 1^{er} janvier de l'année et de la variation de l'IRL du 4^{ème} trimestre de l'année N-1 à compter du 1^{er} janvier 2020 et ce pour la durée du PCL.

L'annexe révisée de répartition financière sera présentée annuellement au conseil régional de concertation.

L'ensemble des participations du bailleur au fonctionnement de la concertation et aux actions décrites ci-dessus ne pourra dépasser le montant annuel indiqué à l'annexe, révisée annuellement.

Des modifications, en cours d'année, pourront être apportées, par avenant, au budget prévisionnel à l'initiative du bailleur et / ou des représentants des locataires, membres du Conseil Régional de Concertation, dans les conditions fixées à l'article 3.

ARTICLE 6.2 : USAGES, MODALITES DE SUIVI ET BILAN DES MOYENS FINANCIERS ALLOUES

L'usage des 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 (confédérations) au bailleur.

Le PCL acte du fait que les confédérations adressent annuellement au bailleur les actions directes ou indirectes éligibles à l'utilisation des moyens alloués.

A titre d'exemples, notamment, pourraient être identifiées les actions suivantes :

- La participation des associations aux groupes de travail,
- Les coproductions émanant de ces groupes de travail, pouvant aller jusqu'à la signature d'accords collectifs,
- Les actions au bénéfice des locataires sur le patrimoine ayant permis d'améliorer le bien-vivre ensemble.
- Toutes les actions menées au titre de la concertation locative

ARTICLE 6.3 : MOYENS MATERIELS

Les directeurs territoriaux veilleront à ce que les locaux collectifs résidentiels, aménagés en conséquence (table, chaises et armoire) puissent être périodiquement utilisés (calendrier à définir avec la direction territoriale) par les amicales, associations ou groupements constitués de locataires en vue de la préparation de la concertation locative.

Les administrateurs locataires élus pourront bénéficier d'une formation sur la concertation locative, dans la limite d'une session de formation par an.

ARTICLE 7 : DENONCIATION, MODIFICATION DU PLAN DE CONCERTATION

Le présent plan pourra être dénoncé par l'une des parties signataires, en cas de non-respect d'une de ses dispositions.

Une réunion devra être organisée pour analyser la contestation et entériner la dénonciation.

Le plan restera néanmoins opposable aux autres signataires.

En cas de retrait constaté de l'un des signataires ou de modification du périmètre de couverture, le nombre de représentants par confédération ainsi que la répartition du budget annuel seront actualisés selon les modalités de répartition définies en annexe.

ARTICLE 8 : REMPLACEMENT DES REPRESENTANTS

Les membres participants aux instances pourront être remplacés par des locataires titulaires d'un contrat de location sur le patrimoine du bailleur dans les mêmes conditions que les désignations initiales, notamment dans les cas suivants :

- Perte de la qualité de locataire d'un membre
- Changement d'affiliation aux associations représentatives
- Démission d'un membre,

ARTICLE 9 : ACCES AU PATRIMOINE


En liaison avec les directeurs territoriaux et dans le respect des règles de sécurisation des résidences et de tranquillité des locataires, l'accès aux parties communes des immeubles sera facilité aux membres des conseils de concertation.

Fait à Paris, le 12 juin 2019


Pour le Bailleur,
Antin Résidences et Coopérer pour Habiter,
Monsieur Denis BONNETIN




Pour la CNL,

Amelid AKRAM


Pour l'AFOC,

Jean-Jacques Balthé


Pour la CGL,

Pour la CLCV,
BRASSE T Lydiane


Pour la CSF,

ANNEXE PCL 2019 A 2022

CALCUL DE LA REPARTITION DES 17 REPRESENTANTS DES LOCATAIRES DONT LES ADMINISTRATEURS LOCATAIRES AU CONSEIL REGIONAL DE CONCERTATION LOCATIVE

- 13 Sièges fixes à répartir (hors administrateur) : les représentants par Confédération siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation
- 4 administrateurs locataires élus

Confédérations	Nombre de sièges fixes maximum à la CRC (hors administrateur)	Nombre de sièges administrateur à la CRC	Nombre de sièges par confédération
CNL	4	1	5
AFOC	3	1	4
CGL	3	1	4
CLCV	2	1	3
CSF	1	0	1
TOTAL	13	4	17

REPARTITION ANNUELLE DES MOYENS FINANCIERS ALLOUES AU PCL

BASE LOGEMENT ANTIN RESIDENCES AU 1^{ER} JANVIER 2019 : 18961 LOGEMENTS A 2,00 €

MONTANT A REPARTIR AU 1^{ER} JANVIER 2019 SUIVANT LE RESULTAT DES ELECTIONS ANTIN RESIDENCES 37.922€

Confédération	Résultat élections 2018	Montant alloué
CNL	35.71 %	13542.27 €
AFOC	23.79 %	9022.13 €
CGL	22.98 %	8713.53 €
CLCV	17.52 %	6644.07 €
CSF	0	0
	100	37.922€

BASE LOGEMENT COOPERER POUR HABITER AU 1^{ER} JANVIER 2019 : 1743 LOGEMENTS A 2,00 €

MONTANT A REPARTIR AU 1^{ER} JANVIER 2019 : 3.486€

Confédération	Résultat élections 2018	Montant alloué
CLCV	100 %	3.486 €
AFOC		
CGL		
CLCV		
CSF		
	100	3.486 €

1^{ère} révision à compter du 1^{er} janvier 2020.

Révision sur la base de la variation du patrimoine au 1^{er} janvier de l'année et de la variation de l'IRL du 4^{ème} trimestre de l'année N-1