
PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Plan de Concertation Locative



DOMNIS
10, rue Martel
75010 PARIS

PREAMBULE

L'article 193 de la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) récemment modifié par les articles 93 et 94 de la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 a remanié 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.

Un Plan de Concertation Locative a été signé le 21 juin 2002 avec les partenaires mentionnés à l'article 2 après validation par le Conseil d'Administration de la société dans la séance du 21 juin 2002. Ce plan, qui a fait l'objet d'un avenant signé le 9 octobre 2003 a été adopté pour une période de 3 ans renouvelable.

Lors de la réunion du Plan de Concertation Locative du 4 octobre 2005, les participants se sont accordés sur le principe du renouvellement du Plan dans les mêmes termes avec l'adjonction d'une disposition sur la nécessité de prévoir un avenant à l'issue des élections des Administrateurs locataires prévues en 2006. Le Plan de Concertation Locative revu a été adopté lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 octobre 2006.

En 2017 et suite à son adoption à la séance du Conseil d'Administration du 12 octobre 2017, les partenaires ont élaboré et actualisé le Plan de Concertation Locative qui a mis en ligne sur le site internet de DOMNIS.

Enfin, en 2019, un nouveau plan de Concertation Locative, a été approuvé par le Conseil d'Administration de la Société dans sa séance du 19 décembre 2019 pour une durée de 4 ans.

C'est dans ce contexte de renouvellement, que le présent Plan de Concertation Locative dont les modalités sont décrites ci-après, a été adopté le 15 juin 2023.

Au-delà du cadre réglementaire et conventionnel du présent PCL, DOMNIS souhaite rappeler sa reconnaissance du rôle primordial des représentants des locataires dans le cadre du fonctionnement des résidences, comme sa reconnaissance du droit à l'information et à l'expression de chaque locataire, et plus généralement l'expertise d'usage des habitants.

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent Plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à DOMNIS. Il constitue pour le bailleur et les associations de locataires l'opportunité de définir, de préciser et de formaliser leur coopération et leur partenariat. Il détermine entre autres la structuration et le mode de fonctionnement des conseils de concertation locative (CCL). Il est élaboré 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 les locataires.

ARTICLE 2 – PARTENAIRES

De ce qui précède et conformément aux dispositions de l'article 44bis de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée, le présent Plan de Concertation pourra être amendé dans le cadre de négociations associant :

- Les Administrateurs élus par les locataires :
 - Pour la CNL, Madame Véronique HUET
 - Pour la CLCV, Monsieur Stéphane TASSART
 - Pour l'UNLI, association affiliée à Familles de France, Madame Hanane KAHRAMAN

- Les représentants régionaux des associations de locataires :
 - Monsieur Benoit LEGRAND représentant l'Association régionale CNL IDF, association affiliée à la CNL
 - Monsieur Edward WATTEEUW, Président de l'Union régionale CLCV, association affiliée à la CLCV
 - Monsieur Alexandre GUILLEMAUD, représentant de l'UNLI, association affiliée à Familles de France

- Les représentants de la société DOMNIS :
 - Le Directeur Général Adjoint
 - La Directrice de la Proximité
 - Le Responsable Juridique

ARTICLE 3 – LES MODALITES ACTUELLES DE LA CONCERTATION

La société applique depuis de nombreuses années la concertation locale (site par site).

Les thèmes abordés visent notamment les conditions de vie des locataires :

- Les charges récupérables : celles-ci sont affichées sur chaque immeuble après élaboration du budget et au moment de la régularisation. Chaque association peut obtenir un rendez- vous pour discuter et contrôler les dépenses retenues et recevoir les informations nécessaires.
- Le plan d'entretien d'un immeuble peut être communiqué et éventuellement amendé en fonction des dépenses auxquelles la Société doit faire face.
- Les accords collectifs peuvent être initiés à la demande de la Société ou des associations ; ils peuvent concerner :
 - La sécurité passive (participation aux investissements et entretien)

 - Toute action liée à une demande ne relevant pas de l'entretien courant de l'immeuble et visant à l'amélioration du cadre de vie
- Les travaux de réhabilitation bénéficiant des subventions de l'Etat ou non
- Les projets d'aménagement des espaces extérieurs

ARTICLE 4 – LES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Il est institué au sein de DOMNIS deux échelons de concertation locative :

Le 1^{er} échelon au niveau patrimonial

Le 2^{ème} échelon au niveau des immeubles ou groupe d'immeubles

4.1 – Sujets de compétence des Conseils de Concertation Locative

Le 1^{er} échelon de concertation locative traitera notamment des sujets au niveau du patrimoine :

- Méthode technique de récupération et de maîtrise des charges récupérables
- Qualité de service, nettoyage, hygiène, espaces verts
- Cadre de vie et sécurité
- Evolution générale du patrimoine
- Evolution règlementaires
- Les projets d'amélioration et de réhabilitation
- Grille de vétusté
- Droits et obligations du locataire et du bailleur
- Le traitement des réclamations
- Tout élément stratégique de la CUS qui doit être réglementairement concerté

Le 2^{ème} échelon de concertation locative traitera notamment des sujets suivants :

- Vérification des charges récupérables
- Hygiène, propreté et nettoyage
- Travaux de maintenance technique, programmation
- Vie au quotidien dans les immeubles, relations de voisinage, sécurité, etc....
- Amélioration et réhabilitation
- Droits et obligations du locataire et du bailleur
- Fonctionnement des copropriétés

4.2 – Périodicité des réunions

Le 1^{er} échelon se réunira une fois par an et davantage si nécessaire.

Le 2^{ème} échelon se réunira une fois par an, et autant que besoin selon les sites et les sujets.

4.3 – Modalités pratiques

Le 1^{er} échelon se réunira dans les bureaux du siège de la Société situés 10 rue Martel 75010 Paris ou dans ceux du Service du Patrimoine de la Société situés au 62, avenue Lénine à Achères (78260).

La durée des séances sera limitée de préférence à 3 heures.

La date et l'ordre du jour sont décidés conjointement par le bailleur et les associations.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un projet de compte-rendu reprenant les conclusions de la séance achevée, qui sera diffusé pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue de la réunion. Les participants disposent d'un délai de 30 jours pour faire part de leurs observations. A l'expiration de ce délai, le compte-rendu définitif sera diffusé aux

participants et mis à disposition des locataires dans les bureaux d'accueil et mis en ligne sur le site internet du bailleur.

Le 2^{ème} échelon se réunira dans la mesure du possible dans les locaux proches des résidences ou dans les bureaux du Service du Patrimoine de la Société aux heures d'ouverture des bureaux.

La durée des séances sera limitée de préférence à 3 heures.

A l'issue des séances, le représentant du bailleur rédige un projet de compte-rendu reprenant les conclusions de la séance achevée, qui sera diffusé pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue de la réunion. Les participants disposent d'un délai de 30 jours pour faire part de leurs observations. A l'expiration de ce délai, le compte-rendu définitif sera diffusé aux participants et mis à disposition des locataires dans les bureaux d'accueil.

ARTICLE 5 – INSTAURATION ET COMPOSITION DES CONSEILS DE CONCERTATION

Il est rappelé que le Conseil de Concertation est un organe de concertation et de discussion et non de décision relevant du Conseil d'Administration.

La composition du Conseil de Concertation Locative du 1^{er} échelon :

D'une part,

- les représentants du bailleur désignés par lui

D'autre part,

- Trois représentants des locataires élus au Conseil d'Administration de DOMNIS
- Trois représentants titulaires ou leurs suppléants désignés par chacune des associations représentatives de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (CNC), au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

La composition du Conseil de Concertation Locative du 2^{ème} échelon sera :

D'une part,

- les représentants du bailleur désignés par lui

D'autre part,

- Trois représentants des locataires élus au Conseil d'Administration de DOMNIS
- Trois représentants titulaires ou leurs suppléants désignés par chacune des associations représentatives de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (CNC), au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.
- Un représentant d'association qui représente dans l'année civile en cours au moins 10% des locataires dans un immeuble ou groupe d'immeuble

Les membres des CCL peuvent se faire assister par toute personne dont la compétence est jugée utile. Préalablement, les membres des CCL informent par écrit et par avance qu'ils seront assistés par ces personnes qualifiées. Leur nombre est limité à une personne par sujet traité.

Les membres des CCL représentant les locataires sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine DOMNIS.

Chaque membre des CCL est tenu à un devoir de réserve et de discrétion sur tout sujet évoqué dans le cadre du CCL touchant une ou des personnes nominativement désignées.

La participation aux Conseils de Concertation Locative restera ouverte ultérieurement, dans les conditions prévues par le présent Plan, à toute association ou groupement de locataires répondant aux critères prévus dans la Loi et qui en fera la demande auprès de DOMNIS E.S.H.

ARTICLE 6 – FONCTIONNEMENT DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

6.1 – Siège des Conseils de Concertation Locative

Cf 4.3 ci-dessus

6.2 – Périodicité

Cf 4.2 ci-dessus

6.3 – Convocations

Les convocations, accompagnées d'un ordre du jour et tout document utile, seront faites par DOMNIS un mois avant les dates de réunions.

6.4 – Ordre du jour

La date des CCL et l'ordre du jour sont fixés conjointement 30 jours avant la date de la réunion entre le bailleur et les représentants des locataires et présentés par la Société.

Les demandes complémentaires à l'ordre du jour devront parvenir au siège de la Société 15 jours avant la date de la réunion.

6.5 – durée des mandats au sein des Conseils de Concertation Locative

Les mandats sont revus après chaque élection des représentants des Locataires au conseil d'administration

Les membres représentant les locataires siégeant aux CCL peuvent être remplacés en cours de mandat notamment dans les cas suivants :

- Perte de la qualité de locataire
- Démission

Les remplaçants sont désignés dans les mêmes conditions que les membres initiaux.

Après chaque modification, les organisations participantes au présent PCL s'engagent à communiquer au bailleur, la liste actualisée de leurs membres.

Si nécessaire, la Société vérifiera l'affiliation des associations locales auprès des Fédérations. Pour les associations non affiliées, il sera demandé par le bailleur la justification des adhésions (vérification de la représentativité 10%).

6.6 – Information du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration aura communication des procès- verbaux des Conseils de Concertation Locative lors de la séance qui suivra ces réunions.

ARTICLE 7 – MOYENS MIS A DISPOSITION

7.1 – Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances des conseils, les locaux de la Société au 10 rue Martel 75010 Paris ou ceux du Service du Patrimoine situés au 62 Avenue Lenine 78260 Achères.

Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Par ailleurs, le bailleur facilitera l'accès aux halls d'immeubles afin d'assurer la diffusion des informations.

Enfin, le bailleur mettra à disposition des associations membres, des boîtes aux lettres et panneaux d'affichage.

7.2 – Moyens financiers en fonction des résultats à la dernière élection des représentants locataires

Conformément à l'article 44 bis de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, récemment modifié par les articles 93 et 94 de la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur met à disposition des associations membres en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires des moyens financiers calculés sur la base d'un montant au logement et du nombre de logement selon la formule suivante :

Moyens financiers mis à disposition = montant au logement x Nombre de logements

Le montant au logement est fixé à 2,40€.

Ce montant est révisable annuellement sur la base de l'évolution des loyers.

Ces moyens financiers sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du nombre de logements familiaux appartenant à DOMNIS.

Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par le service du contrôle de gestion du bailleur au 31 décembre de l'année N-1.

Pour le présent PCL et au titre de l'année 2023, le bailleur met à disposition des moyens financiers de 27 964,80 € euros calculée par l'application de la formule : 2,40€ x 11 652 logements.

Les sommes allouées aux associations comprennent notamment l'indemnité correspondant à la formation des membres du Conseil de Concertation Locative. Il revient aux associations dans le cadre de leurs enveloppes respectives d'arbitrer sur le choix des formations qui leur semblent utiles.

La répartition des moyens financiers se fait entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires soit :

- 41,80 % pour la CNL,
- 38,29 % pour la CLCV
- 20,21% pour l'UNLI.

Le premier versement qui couvrira la première année du PCL sera effectué le 15 janvier 2024 et sera renouvelé à cette même date chaque année.

Le versement de ces moyens financiers est conditionné à :

- Une présence régulière des représentants des associations aux réunions du CCL
- La fourniture par les associations d'éléments sur l'utilisation des fonds (bilan d'activités annuel, évaluation des actions).

7.3 – Locaux mis à disposition

Plusieurs types de locaux peuvent être proposés aux amicales ou associations de locataire :

- Des locaux Collectifs Résidentiels (LCR)
- Des locaux dits à usage associatif.

Modalités de mise à disposition :

Lorsqu'il existe un local disponible dans l'immeuble où est localisée l'association

- Signature systématique d'une convention de mise à disposition du local entre DOMNIS et l'association
- Usage des lieux : tenue de permanences, salle de réunion
- Participation éventuelle de l'association aux charges selon la catégorie de local
 - ° Pour les LCR : versement d'une participation couvrant exclusivement le remboursement des fournitures individuelles attachées au local
 - ° Pour les autres locaux : versement d'une quote-part de charges en fonction des tantièmes du local
- Documents à fournir par l'association : statuts de l'association, déclaration en Préfecture, fourniture d'une attestation d'assurance
- Acceptation de principe d'une jouissance à temps partagé du local quand plusieurs amicales ou associations ayant vocation à développer le lien social sur les quartiers formulent une demande sur un même site.

En cas d'absence de locaux disponibles sur site, DOMNIS s'engage à rechercher un local situé dans une résidence à proximité du lieu de localisation de l'amicale, éventuellement avec mise à disposition à temps partagé dudit local avec d'autres associations de résidents le cas échéant.

ARTICLE 8 – SOUTIEN FINANCIER AUX PROJETS DES AMICALES ET ASSOCIATIONS

Une enveloppe de 9000€ par an pour la durée du plan permet de soutenir le développement de la vie associative.

L'ambition de ce soutien financier est de promouvoir des initiatives qui contribuent à :

- L'animation du quartier
- L'amélioration du cadre de vie
- Le lien social

Pour les projets ≤ à 500€, les demandes sont adressées par courriel à un représentant du bailleur, l'avis sera rendu sous quinzaine par voie dématérialisée.

Pour les projets ≥ à 500€, les demandes sont adressées par courriel à la commission d'appel à projet composée de trois représentants des locataires élus au Conseil d'Administration de DOMNIS et de trois représentants de DOMNIS. L'avis sera rendu sous quinzaine par voie dématérialisée.

Les projets présentés n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

ARTICLE 9 – DUREE, MISE A JOUR ET BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté pour une période de quatre ans renouvelables dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration de DOMNIS.

Il sera proposé à la signature des partenaires mentionnés à l'article 2.

A son échéance, ce Plan fera l'objet d'un bilan réalisé par les partenaires mentionnés à l'article 2. Ce bilan sera présenté au Conseil d'Administration de la Société.

A la demande des partenaires mentionnés à l'article 2, le présent Plan pourra être révisé dans des conditions identiques à celles de son élaboration.

ARTICLE 10 - VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative, qui a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires mentionnés à l'article 2, a été approuvé par le Conseil d'Administration de la Société dans sa séance du 15 juin 2023.

Fait à PARIS
Le 15 juin 2023

Les Administrateurs élus par les locataires :

Madame HUET
Pour l'Association Régionale CNL

Monsieur TASSART
Pour l'Union Régionale CLCV

Madame KAHRAMAN
Pour l'UNLI, association affiliée à Familles de France

Les Représentants de DOMNIS

Monsieur IM SAND
Directeur Général Adjoint

Les représentants des associations de locataires :

Monsieur Benoit LEGRAND
Pour l'Association Régionale CNL IDF

Monsieur Edward WATTEUW
Pour l'Union Régionale CLCV

Monsieur Alexandre GUILLEMAUD
Pour l'UNLI, association affiliée à Familles de France

