



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DU PATRIMOINE DE LA SAGEM

2019 - 2023

Le présent Plan de Concertation Locative est établi conformément aux dispositions de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Le présent Plan de Concertation Locative remplace les dispositions du précédent Plan de Concertation Locative arrivé à échéance.

Le présent Plan de Concertation Locative n'exclut pas les autres modalités de concertation locative prévues dans les lois et réglementations en vigueur, notamment dans la loi du 23 décembre 1986.

I. Objet du Plan de Concertation Locative

Ce plan résulte d'une concertation entre la Société Gardéenne d'Economie Mixte de la Garde d'une part et les représentants des associations de locataires présentes dans son patrimoine, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation et les administrateurs élus représentants des locataires d'autre part.

Le Plan de Concertation Locative couvre l'ensemble du patrimoine conventionné de la Société Gardéenne d'Economie Mixte (SAGEM).

Le Plan de Concertation Locative a pour objet de développer les rapports entre la SAGEM, bailleur social, et les représentants des locataires sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine des ensembles immobiliers concernés concernant principalement les conditions d'habitat et du cadre de vie.

II. Concertation et négociation du Plan de Concertation Locative

Le présent plan est élaboré et négocié dans le cadre d'une concertation associant :

- Le représentant du bailleur : Le Directeur Général de la SAGEM,
- Les représentants des associations de locataires 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 représentant les locataires.

III. Contenu du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative, validé par le conseil d'administration de la SAGEM,

- détermine le rôle du conseil de concertation locative
- fixe la composition du conseil de concertation locative
- prévoit les moyens matériels et financiers attribués
- précise les règles et modalités de concertation.

IV. Conseil de Concertation Locative

Les Conseils de Concertation Locative ont pour objet de faciliter l'échange entre le bailleur et les représentants des locataires sur des sujets d'intérêts communs relatifs aux modes de gestion de l'organisme propriétaire et aux prérogatives de son conseil d'administration.

Certaines décisions stratégiques restent toutefois de la compétence des conseils d'administrations. Cela concerne la politique des loyers, l'occupation sociale, les principes de récupération de charges locatives, leur péréquation éventuelle, l'application de l'accord de TVA, les projets de construction, etc...

S'il ne se substitue pas aux organes dirigeants de la société et à ses débats, le Conseil de Concertation Locative se veut un lieu de dialogue ouvert et constructif et de formulation d'avis autour des thématiques du logement social.

Après négociation :

a) Il est institué un seul conseil de concertation locative pour l'ensemble du patrimoine conventionné de la SAGEM. A la date du 31 décembre 2018, le nombre de logements concernés s'élève à 2205.

b) Le conseil de concertation locative est composé de deux collèges :

- Le collège bailleur, représenté par :
 - Le Directeur Général de la SAGEM
 - Les Chefs de service concernés par le Plan de Concertation Locative

- Le collège des représentants des locataires, représenté par :
 - Les représentants de locataires élus au Conseil d'Administration
 - Trois représentants (dont au moins 2 locataires) par association de locataires, titulaires ou suppléants (en cas d'absence), désignés par toute association de locataires affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation

En outre, les membres du Conseil de concertation locative pourront être assistés de toute personne extérieure dont ils jugent la compétence utile pour l'exercice de leurs mandats.

Le suppléant ne peut siéger si son titulaire est présent au Conseil de Concertation Locative.

c) Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative :

- Planning des réunions

Le Conseil de concertation locative se réunit, si possible en amont du Conseil d'Administration de la SAGEM, au moins une fois par trimestre et aussi à la demande du collège bailleur ou d'une ou plusieurs associations de locataires de manière extraordinaire.

Chaque début d'année, un planning prévisionnel des CCL sera établi conjointement entre le bailleur et les représentants des associations de locataires.

- Convocation, secrétariat et présidence :

La convocation avec l'ordre du jour et les documents afférents seront envoyés par la SAGEM quinze jours avant la date de la réunion à chaque participant par courrier simple et par courrier électronique.

Si des documents doivent être présentés ou étudiés en CCL, ces derniers seront transmis aux représentants des locataires au moins 8 jours avant la réunion.

A cette fin, les signataires, représentants des locataires, du présent Plan de Concertation Locative s'engagent à communiquer à la SAGEM, après chaque modification, la liste à jour des associations et de leurs représentants.

La SAGEM assurera le secrétariat et la présidence des séances ainsi que la rédaction des procès-verbaux des réunions du Conseil de concertation locative qui seront transmis par courrier simple aux membres du Conseil dans le mois suivant la tenue de la réunion.

d) Les moyens pour les représentants des locataires :

- **Matériels :**

- Mise à disposition gratuite de locaux pour les associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation (en fonction des disponibilités de la SAGEM).
Les charges inhérentes à ces locaux sont prises en charge par le bailleur. Les associations devront également contracter, à leur frais, une assurance multirisque par local.
- Aide à l'équipement de ces locaux, dont matériel informatique et de reproduction : possibilité de cofinancement ponctuel, après accord du Directeur Général de la SAGEM.
- Libre accès pour les associations aux boîtes aux lettres et panneaux d'affichage mis à leur disposition. Des clés / badges d'accès sont remis par la SAGEM aux associations afin de leur permettre l'accès aux immeubles.

- **Financiers :**

- Dotation annuelle :

Dotation annuelle de fonctionnement des associations au prorata des résultats électoraux pour un total de **3,00 €** par logement conventionné propriété de la SAGEM, y compris les foyers et résidences sociales. Cette dotation sera révisée annuellement à hauteur de l'augmentation des loyers des logements sociaux votée par de conseil d'administration de la Sagem. La dotation sera versée au plus tard le 31 mars de chaque année.

Etant ici précisé que seules les associations ayant concouru aux dernières élections peuvent prétendre à bénéficier de cette dotation financière.

- Sur présentation de justificatifs :

- Indemnisation des pertes éventuelles de salaires, de frais de garde, de transport pour les réunions bailleurs / associations de locataires
- Participation aux frais de formation des membres œuvrant à la Concertation Locative quand celle-ci est organisée par une association

siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

- Co-financement ponctuel, après accord du Directeur Général de la SAGEM, de projets d'actions spécifiques initiées par les associations de locataires quand elles ont trait notamment à : la médiation sociale, l'activité socioculturelle ou sportive, la cohésion de l'habitat, la défense de leur cadre de vie, l'environnement, ... (*en complétant la fiche « demande de financement annexé au présent Plan de Concertation Locative »*)

e) Compétences du Conseil de Concertation Locative :

Le conseil de concertation locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles 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.

En outre, le Conseil de Concertation est compétent pour donner des avis, faire des propositions, à propos de :

- **La politique des loyers de l'organisme**
- **La grille de classement des immeubles** dans le cadre des conventions d'utilités sociales,
- **L'entretien du patrimoine** par l'établissement chaque année d'un état des grosses réparations et de gros entretiens en classant les priorités de la réalisation de ceux-ci. De plus, il sera associé à l'élaboration des éventuels projets de démolition, de réhabilitation du patrimoine et du financement de ces projets si ceux-ci ont un impact sur les loyers et/ou les charges ; il sera également destinataire de toute communication à l'attention des locataires impactés afin d'être en mesure de les renseigner.
- **L'aménagement** : le conseil sera saisi des projets d'aménagement le concernant, il pourra faire des propositions d'études de projet d'aménagement à réaliser, notamment les travaux d'accessibilité des logements existants aux personnes à mobilité réduite.
- **Les cessions du patrimoine.** Le conseil disposera d'une information détaillée sur le projet de cession. Celle-ci comportera : l'adresse précise du logement, sa surface, son prix proposé, les éléments techniques du logement, leurs états, les réparations ou aménagements prévisibles,

- **Les charges locatives** : le conseil donnera un avis sur les récupérations des charges locatives, leur répartition, l'adaptation des provisions, l'application de la grille de vétusté, la qualité du service rendu et la négociation ou la renégociation des contrats, lié à un objectif de réduction du coût des charges locatives pour une maîtrise de celles-ci.
Les contrats des prestataires de service, les fiches de postes des employés immeubles/gardiens et le planning du nettoyage des parties communes des immeubles peuvent être consultés, auprès du service technique de la SAGEM, par les associations représentées au conseil de concertation locative.
- **Les difficultés des familles** : le conseil de concertation locative développera l'information des familles pour une meilleure connaissance de leurs droits et de leurs devoirs ainsi que les recours possibles ouvrant droit à des aides. Le conseil sera régulièrement informé sur l'évolution des difficultés des familles, le niveau des impayés des loyers, l'engagement des procédures à l'encontre des familles, les dossiers soumis à la CDAPL et au FSL.

V. Durée du Plan de Concertation Locative et dénonciation :

Le présent Plan de Concertation Locative est établi pour une durée de quatre ans. Après approbation par le Conseil d'Administration de la SAGEM et signatures par les parties contractantes, il prend effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2019.

Il peut être reconduit tacitement pour une durée égale à la période initiale. Une fois par an au moins une réunion de vérification du Plan de Concertation Locative est organisée. Il est également établi par les cosignataires un bilan annuel de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

Le Plan de Concertation Locative peut être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, en cas de non respect d'une de ses dispositions. Le plan restera néanmoins opposable aux autres signataires.

En cas de désaccord sur l'application du PCL, les parties signataires se rencontreront afin de résoudre à l'amiable les points litigieux. En l'absence d'accord amiable, le litige sera soumis, pour avis, à la commission départementale de conciliation du siège de l'organisme.

VI. Publicité :

La SAGEM assure la diffusion du Plan de Concertation Locative à l'ensemble des services concernés par l'application de ce Plan.

Un exemplaire du Plan de Concertation Locative est remis à chaque membre du Conseil de Concertation Locative.

Le Plan de Concertation Locative est mis en ligne sur le site internet de la SAGEM.

Fait à la Garde, en 4 exemplaires

Approuvé par le Conseil d'Administration de la SAGEM, en date du 13 mai 2019

**SAGEM
CHARLES IGNATOFF**

DIRECTEUR GENERAL

Les associations de locataires

L'ASSOCIATION FORCE OUVRIERE CONSOMMATEURS (AFOC)

**LA CONFEDERATION DE LA CONSOMMATION, DU LOGEMENT
ET DU CADRE DE VIE (CLCV)**

**LA CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL)
Fédération CNL du VAR**
