



MC HABITAT
GROUPE **ESSIA**

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

ESSIA, Groupe Immobilier Coopératif,

Locatif social, Accession Sociale à la propriété, Construction de Maisons Individuelles, Syndic / Gérance / Transaction, Ingénierie sociale

MC HABITAT
Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM
sous forme anonyme et à capital variable

Siège social : 2 rue Wladislaw Pusz 77500 Chelles
Adresse postale : BP 165 93331 Neuilly-sur-Marne Cedex
Contact : Tél. 01 64 72 40 50

Siret 308 286 020 00059
RCS MEAUX 308 286 020

Bureaux ouverts au public : de 9h à 12h et de 13h à 17h30 du lundi au vendredi sauf le jeudi après-midi
www.mc-habitat.fr

TABLE DES MATIERES

1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1.1 Objet du Plan de Concertation Locative et champ d'application	p 3
1.2 Partenaires associés à l'élaboration du Plan de Concertation Locative	p 3
1.3 Prise d'effet, durée et révision du Plan de Concertation Locative	p 4
1.4 Bilan du Plan de Concertation Locative	p 4
1.5 Communication du Plan de Concertation Locative	p 4
1.6 Thèmes de la concertation locative	p 5
1.6.1 Contrôle des charges	p 5
1.6.2 Groupes de travail thématiques	p 5

2 CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2.1 Définition et composition du Conseil de Concertation Locative	p 6
2.2 Règles de fonctionnement du CCL	p 6
2.3 Mandat des membres du Conseil de Concertation Locative	p 7
2.4 Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative	p 7
2.5 - Objectifs de la concertation locative	p 7

3 LES MOYENS DE LA CONCERTATION LOCATIVE

3.1 Les moyens matériels	p 8
3.2– Les moyens financiers	p 8
3.3 Usage des fonds et modalités de suivi	p 9

Préambule

L'article 193 de la loi n° 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'accès 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.

Le présent plan de concertation locative a été négocié et rédigé conformément aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 tels que modifiés par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1.1 Objet du Plan de Concertation Locative et champ d'application

Le présent Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles appartenant à la SCIC HLM MC Habitat. Il prévoit les moyens matériels attribués aux représentants des locataires et les moyens financiers octroyés aux associations de locataires représentées sur le patrimoine de MC Habitat et siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, en faveur de la concertation locative et en soutien des actions des associations sur les sites.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser la relation locative et coopérative locale mais n'exclut en rien les rapports informels entretenus au quotidien par les équipes de MC Habitat avec les locataires, sociétaires ou non, et leurs représentants, ni les réunions et consultations obligatoires liées à toute opération de réhabilitation.

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

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiées, le présent plan de concertation locative a été élaboré dans le cadre de négociations associant la coopérative aux représentants régulièrement désignés par les associations de locataires présentes dans le patrimoine de MC Habitat et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation :

Représentants des amicales de locataires :

- M. Daniel FRISCOURT, Président de l'amicale de Pont de Forest à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement), Président du Syndicat des Amicales de Locataires de Chelles, Administrateur de MC Habitat représentant le collège A (utilisateurs),
- Mme Brigitte FERRANDO, Présidente de l'amicale de Schlosser à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),
- M. Hervé DUMONT, membre de l'amicale de Schlosser à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),
- Mme Laetitia KARSENTY, Présidente de l'amicale du Sempin à Chelles, affiliée à la CGL (Confédération Générale du Logement),

Représentants de la SCIC HLM MC Habitat :

- Mme Armelle HAY, Directrice Générale
- M. Benoît BREYSSE, Président du Conseil d'administration
- M. Guillaume SEGALA, Vice-Président
- M. Lazare MASCARIN, Vice-Président

Il est rappelé que, depuis son intégration au groupe ESSIA, MC Habitat est une SCIC HLM à conseil d'administration et capital variable.

Les conseils d'administration des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts. Ainsi, les personnes physiques, locataires, qui souhaitent participer aux décisions d'orientation de la SCIC, peuvent souscrire une part sociale dans la coopérative dont le prix est fixé par les statuts, l'agrément des nouveaux associés étant soumis au Conseil d'Administration.

La représentation des locataires au conseil d'administration d'une SCIC HLM est organisée par la clause-type n° 8 des statuts des sociétés coopératives (reprise au titre 5, article 14 des statuts de MC Habitat) qui fixe que le conseil d'administration comprend au moins un représentant des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale, la perte de la qualité de locataire mettant un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité. L'administrateur représentant les locataires au conseil d'administration de MC Habitat est M. Daniel FRISCOURT, convié à la négociation du présent Plan de concertation locative.

Toutefois, suivant en cela les préconisations de la Fédération des COOP'HLM, MC HABITAT entend organiser des élections des locataires de son patrimoine en 2026.

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

Le présent plan de concertation locative **prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025, après approbation par le Conseil d'administration** de la SCIC HLM MC Habitat et sera signé par les parties contractantes comme le prévoit la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/2017.

Il est adopté pour une durée de **trois ans renouvelable** pour un an à son échéance, et fera l'objet d'un **bilan présenté au conseil d'administration**.

1.4 Bilan du Plan de Concertation Locative

Les partenaires mentionnés à l'article 2 se réuniront une fois par an à compter de la date anniversaire du PCL pour procéder à un **bilan d'étape**, et pourront demander sa révision ou sa mise à jour dans des conditions identiques à celles de son élaboration.

1.5 Communication du Plan de Concertation Locative

Le bailleur remettra un exemplaire du Plan de Concertation Locative à l'ensemble des directeurs de service ainsi qu'aux gardiens qui le mettront à disposition des locataires dans les bureaux d'accueil.

MC Habitat diffusera également le PCL aux représentants des amicales de locataires participant à la concertation locative, et le mettra en ligne sur son site internet.

1.6 Thèmes de la concertation locative :

Le conseil est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles, sur les projets d'amélioration, de construction, de réhabilitation et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat, à la vie coopérative, au vivre ensemble, et au cadre de vie dans les résidences.

- Suivi du sociétariat et des projets coopératifs
- Gestion des immeubles (organisation gardiennage, rapports locatifs courants avec le siège social)
- Qualité de service, nettoyage, hygiène, espaces verts
- Cadre de vie, sécurité, relations de voisinage et animations de quartier
- Politique d'entretien, maintenance technique du patrimoine
- Opérations de réhabilitation
- Projets d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou projets de construction-démolition
- Cahier des charges de gestion sociale, état du service rendu aux locataires, politique sociale et environnementale de MC Habitat (dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale)
- Evaluation, suivi et bilan des actions menées par les associations de locataires bénéficiaires des moyens financiers alloués par MC Habitat dans le cadre de la Loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/17.

1.6.1 Contrôle des charges

Un dossier comportant une copie des factures de l'année et de la résidence concernées, est remis aux associations/amicales de locataires sur demande de leur part. Après un délai de consultation raisonnable des justificatifs fournis, un rendez-vous est fixé avec les services de MC Habitat afin de répondre aux questions des associations de locataires.

1.6.2 Groupes de travail thématiques

Une meilleure concertation passe nécessairement par des rapports plus réguliers et plus étroits entre le bailleur et les associations. MC Habitat étant une société coopérative HLM, les représentants des locataires, eux-mêmes sociétaires de l'entreprise, sont naturellement les partenaires privilégiés de leur coopérative pour tous les projets dédiés aux locataires sociétaires de MC Habitat.

Dans ce cadre, des groupes de travail réunissant bailleur et associations pourront être instaurés pour travailler en commun sur une thématique précise. Ces groupes de travail seront décidés d'un commun accord entre les parties. Ils se tiendront au siège de la société. La date et l'ordre du jour seront décidés conjointement entre la coopérative et les amicales de locataires participant à la concertation locative.

Ces groupes de travail thématiques rendront compte de l'avancée des échanges et de leurs conclusions en Conseil de Concertation Locative. Ils pourront être force de proposition en vue d'actions solidaires ou d'animations au bénéfice des locataires sociétaires, et les relayer à leur coopérative, MC Habitat se réservant la décision de mettre en œuvre ou non ces initiatives avec la collaboration éventuelle des représentants des locataires.

2 CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2.1 Définition et composition du Conseil de Concertation Locative

Conformément à l'article 44 de la loi 86-1290 du 23/12/1986, modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017, sont membres du Conseil de concertation locative :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
- 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,

Qui doivent désigner au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le nom de trois au plus de leurs représentants choisis parmi les locataires des immeubles de MC Habitat.

Ils doivent en outre œuvrer dans le domaine du logement locatif social, être indépendants de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13/07/1991 d'orientation pour la ville.

La composition des conseils de concertation locative ne pourra excéder 21 membres représentant les locataires. En cas de dépassement, les associations seront représentées au prorata des programmes immobiliers qu'elles représentent.

Le Conseil d'Administration de MC Habitat désigne ses représentants au Conseil de Concertation Locative et valide le Plan de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative est un organe de concertation et de discussion et non de décision. Il peut prévoir la présence aux réunions, de participants ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet présent à l'ordre du jour, dans la limite de 3 personnes par conseil.

2.2 Règles de fonctionnement du CCL

Les convocations et le projet d'ordre du jour sont adressés avant la réunion aux membres du Conseil de Concertation Locative. Les demandes complémentaires à l'ordre du jour doivent parvenir au siège de la société 2 jours avant la date de la réunion.

Les réunions se tiennent au siège de MC Habitat ou par visioconférence. Les représentants des locataires siégeant au conseil de concertation locative peuvent être amenés à participer à des réunions sur sites selon les nécessités de gestion des immeubles, en soutien à MC Habitat et afin de promouvoir leur représentativité.

Un procès-verbal de réunion est établi par MC Habitat. Les membres du Conseil de Concertation Locative doivent faire part au secrétariat de la Direction Générale, par tout moyen à leur convenance, de leurs remarques sur ce compte-rendu dans un délai de 8 jours. Sans communication de leur part et passé ce délai, le procès-verbal sera considéré comme adopté.

L'information du conseil d'administration se fera à l'aide des procès-verbaux du CCL.

2.3 Mandat des membres du Conseil de Concertation Locative

La durée du mandat des membres du Conseil de Concertation Locative ne pourra excéder :

- Le terme du présent Plan si celui-ci venait à être révisé /adopté en cours de mandat,
- La date des prochaines élections des représentants des locataires.

La résiliation du bail, quel qu'en soit le motif, entraîne automatiquement la perte de la qualité de membre du Conseil de Concertation Locative.

Il est entendu que chaque membre se doit d'être exemplaire, tant dans ses interventions au sein des instances de concertation, que dans le respect des règlements et de la réglementation en vigueur.

2.4 Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives entre la coopérative MC Habitat et les locataires en instaurant un échange sur les thèmes liés à la vie résidentielle, aux conditions d'habitat, au cadre de vie, aux projets coopératifs, aux animations des amicales, et de développer le lien social dans le patrimoine avec l'octroi, par MC Habitat, de moyens matériels et financiers dans les conditions définies dans le Plan de concertation locative.

Il se réunira au moins 3 fois par an. Des séances supplémentaires pourront se tenir si nécessaire.

MC Habitat et les associations (amicales ou groupements) de locataires :

1. se reconnaissent mutuellement légitimes, dans le cadre de leurs fonctions respectives, à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires, aux projets coopératifs organisés par leur coopérative MC Habitat, et au bon fonctionnement des résidences,
2. partagent l'objectif commun de faire exprimer et écouter les attentes des locataires,
3. échangent dans un respect mutuel et un esprit de construction communs,
4. veillent à faire respecter les circuits de traitement des réclamations et à en informer les locataires.

2.5 - Objectifs de la concertation locative :

1. La communication institutionnelle : valoriser les actions de MC Habitat, des locataires et de leurs représentants (amicales, conseil de concertation locative...)
2. L'information locale : informer les locataires et leurs représentants au niveau des résidences
3. Le dialogue de proximité : favoriser le « vivre ensemble », créer ou maintenir des contacts réguliers avec et entre les locataires, améliorer leurs conditions de vie, créer du réseau,
4. La consultation : recueillir l'avis des représentants des locataires et leurs suggestions pour des projets coopératifs.
5. La concertation : améliorer la qualité d'une décision par le débat avec les parties prenantes. La concertation suppose que le projet mis en débat demeure pour partie négociable et que les points de vue exprimés dans le débat puissent participer à la définition du projet. Le bon déroulement de la concertation et sa capacité à être utile relèvent de la responsabilité de tous les participants.

6. La décision : la décision finale relève de la responsabilité de MC Habitat qui s'engage à en informer les locataires et leurs représentants.

3 LES MOYENS DE LA CONCERTATION LOCATIVE

3.1 Les moyens matériels :

Conformément à l'article 44 bis, alinéa 2, de la loi du 23 décembre 1986 modifié, le plan de concertation locative prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Ainsi, la coopérative examinera les moyens à allouer au bon fonctionnement du conseil de concertation locative, qu'il s'agisse de formation des membres par un organisme agréé, de la mise à disposition de locaux chaque fois que cela est possible, ou d'aide, après validation par MC Habitat, pour des actions dédiées à l'amélioration des relations de voisinage.

Les associations de locataires présentes sur les sites de MC Habitat pourront avoir accès, sur demande auprès de la Direction de la gestion de proximité, aux panneaux d'affichage afin d'informer les résidents de leurs projets.

3.2- Les moyens financiers

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27/01/2017 modifiée, MC Habitat budgète, chaque année 2€ par logement d'habitation de son patrimoine à la date du 31 décembre de l'année précédente, pour soutenir les activités des associations de locataires (amicales ou groupements) **présentes sur son patrimoine et affiliées à une organisation nationale** siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Cette subvention est versée en début d'année à l'organisation nationale à laquelle les amicales sont affiliées **sur présentation, à la coopérative, d'une demande valorisée**, accompagnée du descriptif de l'action à réaliser. Un formulaire dénommé « Fiche-projet » est joint à cet effet au présent plan de concertation locative. **Les associations de locataires s'engagent à réaliser les projets présentés, sauf en cas d'impossibilité motivée.**

Les associations de locataires non affiliées à une organisation nationale pourront participer aux travaux du conseil de concertation locative, mais ne pourront pas être bénéficiaires des moyens financiers octroyés par la coopérative.

Si plusieurs organisations nationales sont représentées sur le parc, le montant budgété est réparti à parts égales entre les organisations. L'intégralité des parts est versée dès lors que le montant des fiches-projets présentées par les associations (amicales ou groupements) qui leur sont affiliées, dépasse 80%.

Conformément à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les organisations nationales bénéficiaires des moyens financiers devront fournir à MC Habitat, **avant le 31 janvier, un bilan annuel sur l'utilisation des subventions perçues l'année N-1.**

Pour les projets liés à la vie coopérative dédiés aux locataires sociétaires de MC Habitat, la coopérative HLM fournira le matériel nécessaire et prendra en charge les dépenses et la communication auprès des intéressés.

3.3 Usage des fonds et modalités de suivi

Conformément à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986, les moyens financiers alloués sont exclusivement destinés à « soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative ». Ils doivent, en tout état de cause, être en lien direct et permettre d'assumer leur rôle auprès de l'ensemble des locataires de MC Habitat.

Les frais de fonctionnement des amicales en rapport avec leurs projets (frais de transport, administratifs, de reprographie, téléphoniques, internet, etc.) sont éligibles à la dotation financière prévue au présent plan de concertation locative ainsi que toutes actions en faveur de la préservation du lien social dans les résidences.

Le suivi des actions financées par la coopérative sera effectué en conseil de concertation locative.

Une mise en valeur des actions organisées par les amicales de locataires sera faite dans le journal d'information de MC Habitat. A cet effet, les amicales devront transmettre leurs témoignages (texte et photos) à la Direction Générale et à la Direction de la gestion de proximité de MC Habitat.

Pour la SCIC HLM MC Habitat :

Armelle HAY, Directrice Générale

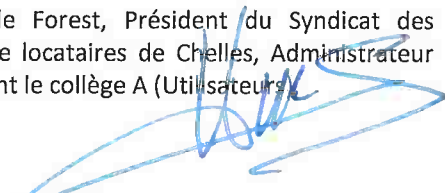

Benoît BREYSSE, Président


Guillaume SEGALA, Vice-Président

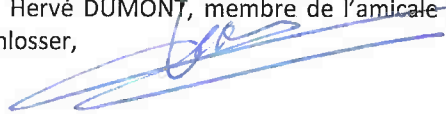

Lazare MASCARIN, Vice-Président

Pour les associations de locataires :

M. Daniel FRISCOURT, Président de l'amicale CGL de Pont de Forest, Président du Syndicat des Amicales de locataires de Chelles, Administrateur représentant le collège A (Utilisateurs)


Mme Brigitte FERRANDO, Présidente de l'amicale CGL de Schlosser,


M. Hervé DUMONT, membre de l'amicale CGL de Schlosser,


Mme Laetitia KARSENTY, Présidente de l'amicale CGL du Sempin,