



CRÉATEUR DE QUALITÉ DE VIE

LA VINCENNOISE



**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2015 – 2019 POUR
ANTIN RESIDENCES, COOPERER POUR HABITER ET LA VINCENNOISE**

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'accèsion 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.

C'est dans ce contexte que le plan de concertation signé le 22 juin 2006, et modifié par avenant le 3 juillet 2008, a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Un plan de concertation relatif au patrimoine Ile de France d'ANTIN RESIDENCES, LA VINCENNOISE et COOPERER POUR HABITER, S.A. d'HLM du Groupe ARCADE a été signé en juin 2012 pour une durée de trois ans.

Ce dernier arrivant à échéance, le présent plan de concertation locative annule et remplace les dispositions du précédent. Il 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 réalisé ensemble tout au long de la période écoulée et des effets positifs qui en ont découlé pour l'ensemble des locataires.

Il est rappelé qu'ANTIN RESIDENCES gère, au 1^{er} janvier 2015 :

- 17371 logements familiaux lui appartenant,
- 1661 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 comprenant notamment l'animation de la concertation locative,
- 386 logements appartenant à la VINCENNOISE et situés sur la Quartier des Pyramides à Evry (91000), aux termes d'un mandat de gestion.

SF

EW
BT

JJB

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent plan sera présenté aux conseils d'administration des Sociétés signataires.

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à :

- ANTIN RESIDENCES
- COOPERER POUR HABITER (CPH)
- LA VINCENNOISE

Il répond à la loi précitée et plus particulièrement, il :

- instaure les conseils de concertation locative
- prévoit leurs compositions et leur fonctionnement
- prévoit les moyens matériels et financiers attribués
- précise les règles et modalités de concertation.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les Directions Territoriales ou les différents services du siège des sociétés signataires du présent plan.

Les objectifs étant :

- au niveau du Conseil Régional : d'une façon générale, d'échanger et de concerter sur les aspects relevant de la gestion du patrimoine, de la relation locataires / bailleur, et notamment :
 - Les programmes et budgets annuels de travaux (réhabilitations, gros entretien, grosses réparations)
 - La gestion technique et les équipements
 - La sécurité sur les résidences
 - Les charges locatives
 - L'usage des lieux, les services et prestations aux habitants
 - Les modes de relation, la vie sociale et les projets d'initiative locale (FIL)
 - La communication avec les locataires
 - Le suivi des prestataires sous contrats
 - Les accords collectifs (information et état d'avancement)
- au niveau des Conseils territoriaux : développer la participation des locataires, à travers les associations ou groupements de locataires là où elles existent, à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, faire émerger les projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité ...) et la vie sociale. Offrir des règles de fonctionnement claires et souples qui garantissent une meilleure prise en compte des demandes des 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.

ARTICLE 2 - PARTENARIAT ET NEGOCIATION

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, le présent plan de concertation est élaboré et renégocié dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants des bailleurs:
 - ✓ Le Directeur Général d'ANTIN RESIDENCES,
 - ✓ Le Directeur de l'Exploitation et de la Relation Clients
- Les représentants des locataires

Chaque Confédération de locataires siégeant à la commission nationale de concertation. Il est précisé que les administrateurs élus représentant les locataires sont membres de droit. Ce cadre de partenariat s'applique également pour tout avenant qu'il apparaîtra nécessaire de négocier

ARTICLE 3 - CONTENU DE LA CONCERTATION

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

A cette fin :

D'une part, 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 du conseil syndical.

D'autre part, les représentants des locataires veillent également à faciliter notamment, la concertation dans le cadre défini par le présent plan.

ARTICLE 4 - INSTAURATION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE.

Il est institué deux types de conseils de concertation locative :

PCL 2015 à 2019 - Antin Résidences, CPH et La Vincennoise r

SF EW
BTJ

UB

- un conseil régional (niveau Siège)
- des conseils territoriaux (niveau Directions Territoriales)

Cela n'exclut aucunement toute autre forme de concertation locative. Les signataires s'engagent à favoriser les relations au niveau de la résidence.

ARTICLE 5- DUREE DU PLAN DE CONCERTATION

Le présent plan de concertation est établi pour une durée de 4 ans et fera l'objet d'une évaluation annuelle et d'un bilan en fin de plan.
Il prend effet à compter de sa signature.

Le Plan de concertation locative peut 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 des 2/3 des signataires du présent plan avant de devenir exécutoire.

ARTICLE 6- 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 annexes 1 et 2.

ARTICLE 7 - LE CONSEIL REGIONAL DE CONCERTATION LOCATIVE

ARTICLE 7.1 - COMPOSITION DU CONSEIL REGIONAL

Après négociation il a été décidé d'un commun accord de le composer :

- De 14 représentants des locataires maximum, titulaires ou suppléants (en cas d'absence), désignés par toute organisation siégeant à la commission nationale de concertation. Il est précisé que les administrateurs locataires élus sont membres de droit et compris dans le nombre de représentants.

La décomposition des 14 représentants des locataires a été validée par l'ensemble des signataires du présent Plan suivant les résultats cumulés des élections des représentants des locataires de décembre 2014 :

CLCV	4 représentants	(33,71% des voix)
CNL	4 représentants	(27,55% des voix)
AFOC	2 représentants	(13,68% des voix)
CGL	2 représentants	(13,08% des voix)
CSF	2 représentants	(11,66% des voix)

Total 14 représentants locataires

✓

SF

ew

Cette répartition définie selon un mode de calcul inscrit à l'annexe n°1 jointe au présent Plan.

- Du directeur général
- Du directeur de l'Exploitation et de la Relation Clients
- Du responsable du pôle clients et marketing
- Du secrétaire du conseil de concertation
- Et selon les besoins de l'ordre du jour, pourront notamment participer au conseil régional toute personne que le Directeur Général ou le Directeur de l'Exploitation considérera comme ayant une compétence utile sur un des points à l'ordre du jour.

ARTICLE 7.2 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL REGIONAL

Le conseil régional de concertation locative est l'instance de pilotage de la concertation des organismes ci-dessus visés.

Antin Résidences assure la gestion du planning des réunions, établit l'ordre du jour en relation avec les représentants de locataires.

Le Conseil Régional fait l'objet d'un compte-rendu indiquant le suivi des décisions prises en séance.

Les membres du conseil 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.

L'ordre du jour et les documents y afférents seront envoyés aux membres au moins six jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion.

Le conseil régional de concertation se réunit autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais au minimum deux fois par an.

En outre, une visite annuelle du patrimoine sera organisée.

Le conseil de concertation régional peut proposer l'instauration de groupes de travail, afin de travailler sur des thématiques ponctuelles. Dans ce cadre, chaque confédération désigne deux représentants au plus.

Ces groupes de travail pourront se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile. Les confédérations présentes devront s'entendre et trouver un consensus sur le choix de cette personne unique. Cette tierce personne ne percevra pas d'indemnité à ce titre.

Selon les concertations réalisées, il acte des différents bilans fournis par les conseils territoriaux de concertation et groupes de travail, 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.

La présidence du conseil de concertation régional est confiée à la Direction Générale d'ANTIN RESIDENCES 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. Les comptes rendus du conseil régional et des groupes de travail seront diffusés dans un délai maximum de 30 jours ouvrés.

JJB

h
SF
EW
BT
Ⓢ

ARTICLE 7.3 - ROLE DU CONSEIL REGIONAL

Le conseil régional de concertation est le garant du respect et de l'application du présent plan de concertation locative. Il est l'instance centrale de la concertation locative.

Il débat de thèmes d'intérêts généraux définis notamment dans l'article 1.

Il est l'organe de référence de concertation et donne des avis sur :

- « ...les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés... » et notamment l'entretien, les gros travaux, les aménagements, et les mesures pour le développement durable.
- Le conseil régional de concertation locative valide la répartition du soutien financier à apporter aux initiatives locales visant à améliorer le bien être des résidents, à favoriser la médiation locale, à l'amélioration du cadre de vie, etc...

ARTICLE 7.4 - INFORMATION

Les comptes rendus du conseil sont diffusés au sein de l'entreprise (directions, services, direction territoriale, services, etc...) et aux membres du conseil régional de concertation locative. 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 7.5 - CREATION D'UNE COMMISSION « PROJETS FIL » AU SEIN DU CONSEIL REGIONAL

Il est créé une commission dont l'objet est de sélectionner et de présenter annuellement au conseil régional les projets FIL afin que ce dernier puisse valider et financer les initiatives associatives qui seront retenues.

La commission « projets FIL », émanation du conseil régional de concertation, sera composée :

- de deux représentants au plus par confédération, membres du conseil régional de concertation et désignés par elle.
- de deux représentants de la Direction Générale dûment habilités.

Elle proposera au conseil régional d'automne de l'année n les projets retenus qui seront financés pour l'année suivante dans les limites du budget accordé annuellement.

La commission « projet FIL » est gérée par un règlement intérieur.

ARTICLE 8 - LES CONSEILS TERRITORIAUX DE CONCERTATION LOCATIVE

ARTICLE 8.1 – COMPETENCE TERRITORIALE DES CONSEILS TERRITORIAUX

Des conseils territoriaux de concertation sont institués, correspondant aux groupes immobiliers gérés et répartis entre directions territoriales, soit :

- 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 liste n'est pas exhaustive : quand le patrimoine le justifiera, un nouveau conseil territorial pourra être mis en place.

ARTICLE 8.2 – COMPOSITION DES CONSEILS TERRITORIAUX

Chaque conseil territorial sera donc composé :

- De deux représentants maximum, membres de l'association, par association ou groupement de locataires, des résidences gérées par la direction territoriale, titulaires ou suppléants (en cas d'absence) répondants aux critères de l'article 44 ;
- Du directeur territorial
- Des administrateurs représentants des locataires ayant une compétence sur le territoire de la société concernée
- Du responsable pôle habitat de la Direction territoriale
- Du responsable clients de la Direction territoriale
- Du responsable recouvrement de la Direction territoriale
- Du secrétaire du conseil de concertation
- ✓ Et selon les besoins de l'ordre du jour, pourront notamment participer au conseil territorial toute personne que le Directeur Territorial considérera comme utile.

ARTICLE 8.3 – FONCTIONNEMENT DES CONSEILS TERRITORIAUX

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

Le Conseil Territorial fait l'objet d'un compte-rendu indiquant le suivi des décisions prises en séance.

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 6 jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion.

Les conseils territoriaux de concertation locative se réunissent autant de fois que nécessaire en fonction des circonstances, mais au minimum deux fois par an, à l'initiative du directeur territorial.

JJB

h

SF

EW

BT

A chaque conseil, un président de séance est désigné par les membres présents. Son rôle est de conduire la réunion et de valider le compte-rendu des débats.
Les comptes rendus des conseils territoriaux seront diffusés dans un délai maximum de 45 jours ouvrés.

ARTICLE 8.4 – ROLE DES CONSEILS TERRITORIAUX

Dans un souci d'information constant des locataires et des partenaires, les conseils territoriaux de concertation locative sont des instances de concertation, d'information et d'échanges autour des thèmes prévus par la loi pour les groupes immobiliers de leur périmètre.

ARTICLE 8.5 – INFORMATION

Les comptes rendus sont portés 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.

Les comptes rendus seront diffusés sur les supports Internet des sociétés quand un portail Internet clients le permettra.

Les bilans de concertation seront transmis au Conseil Régional de Concertation.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 9.1 - REPRESENTATIVITE

Il appartient au bailleur de s'assurer de la représentativité des associations en application des dispositions des articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

A ce titre, les signataires du présent Plan de concertation locative, s'engagent à communiquer au bailleur, une fois par an et après chaque modification, la liste à jour des associations qui leur sont affiliés et de leurs représentants.

ARTICLE 9.2- ASSISTANCE

Les Conseils Régionaux de concertation locative pourront se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile. Les confédérations présentes devront s'entendre sur le choix de cette personne. Cette tierce personne ne percevra pas d'indemnité à ce titre.

ARTICLE 9.3 - REMPLACEMENT DES REPRESENTANTS

Les membres désignés, participants aux conseils territoriaux ou régionaux devront être remplacés en cours de mandat, notamment dans les cas suivants ;

- perte de la qualité de locataire d'un membre
- changement d'affiliation aux associations représentatives
- démission d'un membre,

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

JJB

h

SF  EW





ARTICLE 9.4 - SECRETARIAT

Le bailleur assure le secrétariat des conseils de concertation.
Un secrétaire est chargé de l'organisation globale du dispositif.
Il a plus particulièrement en charge d'établir et de faire valider par le président, le procès-verbal et l'ordre du jour à venir.

ARTICLE 9.5 - FRAIS – INDEMNITES

Les Confédérations seront indemnisées directement par ANTIN RESIDENCES selon la répartition présentée en annexes 2. Les associations non confédérées participants aux concertations territoriales, seront indemnisés directement par Antin Résidences à hauteur d'un forfait plafonné à 30 euros au titre des frais de transport.

ARTICLE 9.6- FINANCEMENT DE PROJETS FONDS D'AIDE AUX INITIATIVES LOCALES

Les bailleurs pourront soutenir des projets associatifs dans le cadre du plan de concertation locative en recherchant des cofinancements, notamment pour le patrimoine situé sur les territoires de la politique de la ville.

Le budget global annuel maximum est défini en annexe financière 2.

La commission FIL présentera la synthèse des projets retenus au conseil régional de concertation pour validation.

ARTICLE 9.7 - COMMUNICATION

Les travaux des conseils de concertation (synthèse des comptes rendus établis par le président et le secrétaire) feront l'objet, au moins une fois par an, d'une restitution aux locataires dans le journal du bailleur et sur le portail clients des sites Internet des sociétés.

ARTICLE 9.8 - LIEUX DE REUNION

Le conseil régional se réunira au siège social d'ANTIN RESIDENCES.

Les conseils territoriaux se réuniront dans les Directions Territoriales et, à titre exceptionnel sur un site délocalisé.

Les directeurs territoriaux veilleront à ce que les locaux collectifs résidentiels, aménagés en conséquence, 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.

ARTICLE 9.9 - ACCES AU PATRIMOINE

Une visite de patrimoine annuelle sera organisée pour les membres de la commission de concertation régionale.

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

JJB

h
SF
EW
BT

ARTICLE 9.10- PLAFONNEMENT DE FINANCEMENT – REVISION ANNUELLE

Le budget sera arrêté par le conseil régional et révisé annuellement.
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 n°1, révisé annuellement.

Des modifications, en cours d'année, pourront être apportées, par avenants, 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 5.

Fait à Paris, le 16 juin 2015

Pour ANTIN RESIDENCES, COOPERER POUR HABITER
et La VINCENNOISE
Monsieur Denis BONNETIN

Pour la CLCV
Monsieur Edward WATTEEUW

Pour l'AFOC
Monsieur Jean-Jacques BALTEL

Pour la CGL
Monsieur Saïd FERRAT

Pour la CNL (ANTIN RESIDENCES)
Monsieur Christian DUPUIS

Pour la CNL (CPH)
Monsieur Bernard THOREAU

Pour la CSF
Madame Micheline VANDERSTAPPEN

JJB

ANNEXE 1 PCL

CALCUL DE LA COMPOSITION DES 14 REPRESENTANTS DES LOCATAIRES MAXIMUM EN CONSEIL DE CONCERTATION REGIONAL

II. Calcul de la répartition des 14 représentants des locataires en Conseil Régional de Concertation

Le principe retenu est le suivant :

14 Sièges fixes à répartir

- Représentants par Confédération siégeant au Conseil National de Concertation suivant les résultats cumulés des élections locataires de décembre 2014

Confédérations	TOTAL des suffrages obtenus aux élections 2014 des 3 sociétés	% voix	Nombre de sièges fixes maximum à la CRC		
CLCV	1072	33,71	4		
CNL	876	27,55	4		
AFOC	435	13,68	2		
CGL	416	13,08	2		
CSF	371	11,66	2		
Amicale les Tourelles La Vincennoise (non confédérée)	10	0,32	0		
TOTAL	3180	100	14		

h

JB

8F
EW
BTJ

ANNEXE 2 PCL

**PCL 2015 à 2019
ANTIN RESIDENCES, CPH et La
VINCENNOISE**

**Budget de fonctionnement du PCL (base
2015)**

3,00€ par logement

Société	Nb de logts familiaux au 1er janvier 2015	Montant prévu au PCL base 3,00€ du logt
ANTIN	17371	52 113 €
CPH	1661	4 983 €
LVI	386	1 158 €
TOTAL	19418	58 254 €

Répartition par poste de budget 2015 à 2019

	%	Montant alloué
Part confédérations	60%	34 952 €
Part FIL	40%	23 302 €
TOTAL	100%	58 254 €

Répartition par Confédérations	% voix élections 2014	*Base 100 recalculée pour répartition du budget (sur résultats des élections des seules confédérations)	Part confédérations base 2015
CLCV	33,71%	33,82%	11 820 €
CNL	27,55%	27,64%	9 660 €
AFOC	13,68%	13,72%	4 797 €
CGL	13,08%	13,12%	4 586 €
CSF	11,66%	11,70%	4 088 €
Association non confédérée Evry Les Tourelles	0,32%*	0,00%	0 €
TOTAL	100%	100%	34 952 €

Actualisation : En septembre de chaque année (à compter du 1^{er} septembre 2016) en fonction de l'évolution du nombre de logements au 1^{er} janvier et hausse de l'IRL du 1^{er} trimestre de l'année en cours (indexation prise en compte uniquement à la hausse).

Règlement des parts confédérations à l'issue de l'actualisation et au plus tard en novembre de chaque année.

h

SF' EW


