

Plan de Concertation Locative

Sia Habitat
2024-2026

R.P. FG. PO
A
A

Préambule

En application de l'article 193-3 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi « SRU », refondant la concertation entre les bailleurs HLM et les associations de locataires, Sia Habitat s'est dotée d'un Plan de concertation locative et d'un Conseil de concertation locative.

La " qualité " d'habitat et des relations contractuelles passent par la participation des clients/locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans leurs quartiers, lotissements ou résidences. C'est pourquoi, nous souhaitons que le plan puisse permettre le développement d'actions de terrain en partenariat avec les associations.

Nous souhaitons ainsi que la concertation soit au cœur du lien avec les locataires/habitants notamment sur leur accompagnement et sur les opérations de réhabilitation thermiques.

Le développement d'une véritable "démocratie participative" ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des clients/locataires. Il s'agit de "coproduire" le cadre de vie et le lien social. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information, de concertation et la mise en œuvre de plans d'actions coproduits. Le rôle des associations représentatives et autres associations locales œuvrant sur le logement et le cadre de vie y est ici complètement indispensable.

Le plan est établi pour trois années. Les discussions et les échanges reprendront en 2027 à la faveur du renouvellement des représentants des locataires à la suite des élections qui se dérouleront au 4^{ème} trimestre 2026.

ART. I – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Dans le cadre de la concertation locative ont été associés :

- Les associations affiliées aux organisations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ou au Conseil National de l'habitat ou au Conseil National de la Consommation et représentées sur le patrimoine de Sia Habitat :
 - L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.)
 - L'Association INDECOSA-CGT
 - L'Association La Vie à Défendre (C.F.T.C)
 - La Confédération Générale du Logement (C.G.L.)
 - La Confédération Nationale du Logement (C.N.L.)
 - La Confédération Syndicale des Familles (La C.S.F.)
 - Consommation Logement et Cadre de Vie (C.L.C.V.)
 - L'Union Fédérale des Consommateurs-Que choisir (U.F.C. Que choisir)

- Les administrateurs élus par les locataires :
 - Mme HALLARD Delphine (U.F.C. Que choisir)
 - Mr MOREL Jean-Luc (C.L.C.V)
 - Mr DUMON Yanis (INDECOSA-CGT)

Les participants ont renégocié un « Plan de Concertation Locative » applicable aux locataires et aux associations présentes dans le patrimoine de Sia Habitat.

Conformément à l'article 44 de la Loi du 23 décembre 1986, les personnes nommément désignées pour être membres du Conseil doivent être des locataires du patrimoine couvert par le CCL.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner:
FG RO 2/10
AS IP [Signature] M

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées au présent plan, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

ART. II – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine actuel et à venir de Sia Habitat.

ART. III – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Plan de Concertation Locative est élaboré avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'habitat ou au Conseil National de la Consommation et les administrateurs élus représentants des locataires. Il est validé par le Conseil d'administration préalablement à sa signature avec les associations.

ART. IV – NIVEAU DE CONCERTATION ET OBJECTIFS

Le Plan de Concertation Locative prévoit l'installation d'un conseil de concertation locative pour l'ensemble du patrimoine de Sia habitat.

Le Conseil de Concertation Locative échange avec le bailleur sur des sujets d'intérêt commun à l'ensemble du patrimoine de Sia Habitat :

- Gestion locative : produits, niveau de service, entretien, maintenance, conférence intercommunale d'attribution.
- Charges locatives : analyse et suivi de la répartition et du niveau de charges récupérables.
- Cadre de vie : citoyenneté, sécurité, tranquillité, voisinage, mixité sociale et équilibre territorial, prévention des impayés et des expulsions, politique de la ville.
- Amélioration du patrimoine : programme de travaux (GE - GR).
- Réhabilitation thermique, offre nouvelle.
- Concertation : Plan de concertation, relations et communication avec les locataires, négociations d'accords collectifs.
- Développement durable, RSE et plan de sobriété énergétique.
- En application des articles L. 445-1 et R. 445-2-7 du CCH, les représentants des locataires seront également concertés, dans le cadre du processus de conventionnement d'utilité sociale de l'organisme, et consultés sur la démarche d'expérimentation des loyers possible dans le cadre de la loi ELAN, l'état du service rendu mais aussi sur le cahier des charges de gestion sociale.

Ces axes stratégiques de concertation ne sont pas exhaustifs et pourront être élargis si nécessaire à tout sujet ou toute mesure ayant trait à la gestion du patrimoine, touchant à l'habitat et au cadre de vie des clients/locataires.

Dans le cadre de l'organisation territoriale de SIA Habitat, cinq séances du CCL se dérouleront au siège de Sia habitat pour échanger à cette occasion sur les thématiques du CCL appliquées non seulement aux différents territoires mais aussi à tout le patrimoine selon l'ordre du jour.

Une sixième session du CCL aura lieu au siège de Sia Habitat sur la politique générale de l'organisme et coproduira le rapport annuel de la concertation locative à destination du Conseil d'Administration de Sia Habitat.

Le Conseil de Concertation Locative est l'instance du développement du Plan de Concertation Locative. Il ne se substitue pas aux organes dirigeants de l'Entreprise (Conseil d'administration) et à ses débats, mais se veut un lieu d'échanges ouverts et constructifs, dont le but est de porter la voix des locataires.

Lors des réunions du Conseil de Concertation Locative seront débattus tous les sujets portés à l'ordre du jour. Les sujets portés par les membres sur des questions individuelles ou touchant des cas particuliers seront évoqués en fin de séance après clôture de la réunion. Pour ce faire, une fiche de liaison commune sera utilisée pour porter à la connaissance de Sia Habitat les problématiques rencontrées pour lesquelles aucune réponse n'aura été apportée par les Unités ou Directions Territoriales¹.

ART. V – COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative installé au niveau de l'ensemble du patrimoine de Sia Habitat se compose comme suit :

- Les représentants de la société dont :
 - Le Président du Conseil de Concertation Locative désigné par le Conseil d'Administration de Sia Habitat, pris en la personne de Monsieur Pedro FERNANDEZ, Directeur Habitants ;
 - Monsieur Mathieu VANDENBOSSCHE, Responsable de la Gestion Locative ;
 - Madame Pauline MARTINOWSKI, Chargée de Missions ;
- Les Directeurs Territoriaux de la société, ils participeront selon les sujets relatifs à leur territoire qu'ils souhaiteront partager ;
- Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales, dans la limite de trois représentants maximums par association ;
- Les administrateurs représentants les locataires au Conseil d'administration élus par les locataires.

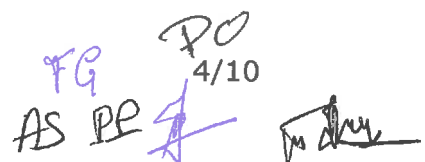
Les représentants des associations sont des locataires titulaires de baux d'habitation résidant dans un logement de Sia Habitat.

Si un représentant se retrouvait en litige avec Sia Habitat par rapport à sa situation financière en tant que locataire ou concernant un comportement rendant incompatible la collaboration représentant locataire/bailleur, la situation dudit représentant serait étudiée avec l'Association qu'il représente afin de décider, d'un commun accord, du retrait de ce locataire en tant que membre du CCL.

Conformément à l'article 44 de la Loi du 23 décembre 1986, les membres du CCL peuvent être assistés, dans les conditions fixées ci-après, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

En effet, un membre du CCL peut être assisté d'un « expert » de son choix. Pour ce faire, le membre envoie chaque année avant le premier Conseil de Concertation Locative de l'année à Sia Habitat pour information et par prévenance le nom de la personne experte qu'il souhaite voir convier pour les CCL, en cas de changement en

¹ La fiche de liaison à utiliser est annexé au présent plan
Plan de Concertation Locative 2024-2026

FG
AS PR
PO
4/10


cours d'année, le membre devra informer Sia habitat pour information et par prévenance le nom de la personne experte remplaçante.

Cet expert de l'association peut ne pas être locataire de Sia Habitat. Cette exception ne peut concerner qu'un seul représentant par association.

La composition du Conseil de Concertation Locative est révisée en fonction du résultat de chaque élection des représentants des locataires au Conseil d'administration de Sia Habitat.

Si un membre du conseil de concertation locative perd la qualité de locataire sa participation à cette instance prend immédiatement fin.

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins six fois par an.

Un rapport annuel du Plan de Concertation Locative sera élaboré à l'occasion du CCL du 1^{er} Trimestre de l'année suivante à destination du Conseil d'Administration. Cette première réunion du CCL de l'année se déroulera au siège de Sia Habitat.

Les dates et horaires de réunion du Conseil de Concertation Locative sont fixés, d'un commun accord, par l'ensemble de ses membres.

L'ordre du jour est établi par Sia Habitat après consultation de l'ensemble des membres du Conseil de Concertation Locative.

Pour ce faire, les membres du Conseil de Concertation Locative doivent faire parvenir les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour à la personne représentant Sia Habitat au plus tard 20 jours avant la date du Conseil.

L'ordre du jour définitif est envoyé aux Associations et aux membres du Conseil de Concertation Locative, par la société, 15 jours avant la date de réunion du Conseil. Passé ce délai, toute question pourra toujours être envoyée au bailleur et sera intégré au point : « questions diverses », qui sera inscrit à l'ordre du jour de chaque CCL.

Le compte-rendu des réunions est rédigé par Sia Habitat et validé par les membres du Conseil de concertation locative (la validation sera un point récurrent inscrit à l'ordre du jour de chaque Conseil). Il est diffusé aux membres du Conseil de Concertation Locative ainsi qu'au Conseil d'Administration de Sia Habitat et aux instances associatives régionales.

Aussi, afin de promouvoir les actions des associations de locataires Sia Habitat mettra en œuvre des communications ciblées auprès des locataires. Cela passera par la diffusion via les supports existants ou à créer destinés aux locataires, d'un rappel annuel du rôle et des missions de la concertation locative, de la liste des membres représentant les associations...

Parallèlement, les tableaux d'affichage des agences afficheront les noms des associations et de leurs membres, et ces informations seront également disponibles sur le site internet de Sia Habitat.

ART VI - PREROGATIVES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- Le Conseil est consulté sur des sujets d'intérêt commun à l'ensemble du patrimoine de Sia Habitat (Cf. Article IV).
- Le Conseil peut apporter son avis et proposer une conciliation à propos d'un conflit collectif entre un groupe de locataires et Sia Habitat s'il est sollicité tout en respectant le rôle et la compétence de la Commission Départementale de Conciliation.

- Le Conseil peut proposer des orientations issues de ses travaux au Conseil d'Administration de Sia Habitat.
- Le Conseil de Concertation Locative donne un avis sur le projet d'accord collectif avant d'être validé et signé par les structures associatives.

ART. VII – DUREE DU PLAN

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026.

En présence d'un rejet du projet de nouveau plan par l'ensemble des associations, les points d'accords et de désaccords sont portés à connaissance du Conseil d'administration. Le plan arrivé à échéance est reconduit pour un an, à l'issue de cette période, une nouvelle négociation doit être engagée.

ART. VIII – MOYENS

Matériels :

Sia Habitat s'engage sur sollicitation des associations :

- À faciliter la mise à disposition d'un local de réunion et, ou de permanence, à la demande des associations, dans ses locaux, en fonction des disponibilités du calendrier dans les jours ouvrés ;
- À faciliter l'affichage et la distribution de notes d'information générale ou de prises de position sur une thématique abordée avec le bailleur sur les panneaux situés à l'accueil des bureaux administratif de Sia Habitat. Ces notes doivent être soumises par mail à Sia Habitat qui procédera à l'affichage si le contenu est conforme à l'esprit de la concertation.
- À faciliter l'accès aux immeubles, afin notamment d'y dispenser l'information, soit par apposition sur les panneaux d'affichage s'ils existent, soit par distribution dans les boîtes aux lettres. Pour y avoir accès, les associations se rapprocheront des Unités Territoriales qui devront fournir des badges d'accès permanents aux associations.
- La liste du patrimoine actualisée sera transmise au premier trimestre de chaque année.

Financiers :

Il est convenu que, conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, Sia Habitat prévoit des moyens financiers, au moins égaux pour 2024 à 2,50 euros par logement du patrimoine (à actualiser chaque année par nombre de logements) concerné par le plan pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, et chaque année ce montant sera revalorisé du taux de l'IRL du deuxième trimestre.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires (l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986), à savoir :

- Pour l'UFC Que choisir, 1737 voix obtenues, soit 29.82%
- Pour la CLCV, 973 voix obtenues, soit 16.70%
- Pour INDECOSA-CGT, 958 voix obtenues, soit 16.45%

Plan de Concertation Locative 2024-2026

AS PP FG PO 6/10

- Pour la CNL, 589 voix obtenues, soit 10.11%
- Pour la CFTC, 569 voix obtenues, soit 9.77%
- Pour la CSF, 440 voix obtenues, soit 7.55%
- Pour l'AFOC, 306 voix obtenues, soit 5.25%
- Pour la CGL, 253 voix obtenues, soit 4.34%

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le présent plan de concertation locative². Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à Sia Habitat en utilisant la trame de l'annexe 1 en indiquant, le cas échéant la clé de répartition utilisée pour les dépenses générales de l'association (ex : location de bureau, matériels, ...). Elle sera complétée par un rapport moral détaillant la réalisation des actions.

Le versement est scindé en deux parties :

1. 80% des moyens financiers alloués sont versés au mois de janvier de chaque année.
2. Le solde des moyens financiers alloués est versé en février de l'année suivante après transmission par les associations d'un bilan des actions réalisées et des frais engagés sur l'année N-1 à Sia Habitat en janvier de l'année. Ces bilans seront partagés et donneront lieu à des échanges qui alimenteront un rapport annuel de la concertation locative au Conseil d'Administration.

Les justificatifs des principaux postes de dépense dans le cadre de la concertation locative pourront être transmis au bailleur sur demande.

Le bilan annuel s'établit en s'appuyant sur les bilans des associations consolidés.

Si les montants justifiés ne couvrent pas le montant du 1^{er} versement, l'écart entre le versé et le justifié sera porté en solde négatif et viendra en déduction du 1^{er} versement de l'année N+1.

Si les montants justifiés dépassent l'acompte de 80 % mais restent inférieurs à l'enveloppe accordée, les fonds restants seront présentés lors du premier CCL suivant le versement du solde pour décider de leur allocation (fonds destinés aux locataires et/ou affectation aux associations ayant des actions à valoriser en dépassement de leur enveloppe annuelle.).

Aussi, pour favoriser la participation active des locataires salariés, nous proposons l'intégration d'un mécanisme de subrogation des salaires pour les membres du CCL. La subrogation des salaires est un dispositif permettant à un employeur de continuer à verser le salaire d'un employé pendant son absence pour des raisons spécifiques, tout en étant remboursé par une autre entité. Dans le cadre du CCL, cela signifie que les membres participants pourront continuer à percevoir leur salaire habituel pendant leur participation aux 6 réunions de CCL ordinaires, sans perte de revenu.

Pour ce faire nous devons pour les personnes qui seront concernées :

- Établir des accords avec les employeurs des membres du CCL pour la mise en place de la subrogation des salaires.
- Mettre en place une procédure claire et transparente pour le remboursement des salaires aux employeurs.
- Informer les membres du CCL et leurs employeurs des avantages et des modalités de la subrogation des salaires.

² Une trame type sur l'usage des moyens et les modalités de suivi est donnée en annexe du présent PCL
Plan de Concertation Locative 2024-2026

FG/DO
7/10
AS PR [Signature] [Signature] [Signature]

ART IX – MODALITES DE CONCERTATION DANS LE CADRE DES OPERATIONS DE REHABILITATION

Conformément à l'article 44 quater de la Loi du 23 décembre 1986, préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires. Cette concertation doit également être réalisée dans le cadre du Conseil de concertation Locative.

La concertation porte sur la consistance et le cout des travaux, leur répercussion sur les loyers ou les charges, les modalités de leur réalisation ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires.

En pratique, le projet de réhabilitation sera présenté par le chargé d'opérations réhabilitation de Sia Habitat lors d'un Conseil de concertation locative spécifique. Une fois cette présentation réalisée et la réponse aux questions apportées, ces documents seront envoyés aux associations représentatives qui auront un mois pour faire connaître au bailleur leur décision d'accord ou non. Cette décision devra se faire par écrit. Cette décision sera portée à la connaissance des locataires.

En cas d'accord d'au moins une association représentative, cette décision fera l'objet d'une notification individuelle aux locataires concernés qui disposeront de 2 mois pour répondre. Si plus de 50% des locataires rejettent par écrit le projet, le projet ne pourra se faire. Au contraire, si moins de 50% des locataires rejettent le projet, le projet sera adopté.

Si aucune association ne se prononce pour le projet, cette décision fera l'objet d'une notification individuelle aux locataires concernés qui disposeront de 2 mois pour répondre, deux conditions à l'approbation du projet :

- Il faut qu'au moins 25% des locataires concernés se soient exprimés :
 - Si ce n'est pas le cas, le projet est rejeté ;
 - Si c'est le cas : le projet sera approuvé si la majorité des locataires qui se sont exprimés sont pour les travaux, sinon le projet sera rejeté et une seconde consultation sera organisée directement avec les locataires et dans ce cas, la majorité des exprimés scellera le sort du projet.

ART X – LA CONCERTATION LOCATIVE LOCALE

Pour renforcer et étendre les pratiques de dialogue et de concertation déjà en place avec les associations de locataires ou directement avec les locataires, nous allons, une fois par an, inscrire à l'ordre du jour du CCL un temps d'échange avec chaque association afin de faire un état des lieux de la concertation locale existante entre les associations et les unités territoriales.

Si lors de ces échanges, nous identifions un besoin d'amélioration de la concertation locale à un endroit, nous rappellerons les modalités de concertation locative locale à mettre en place à minima entre l'association et l'unité territoriale concernées, et ci-dessous formalisées :

- 1) Fréquence des Réunions : Les réunions de concertation locative locale se tiendront au minimum deux fois par an.

- 2) Convocation et Ordre du Jour : Les réunions seront convoquées par Sia habitat avec un préavis d'au moins 15 jours. L'ordre du jour sera établi conjointement et communiqué à tous les participants avant la réunion.
- 3) Lieu et Modalités : Les réunions peuvent se tenir en présentiel ou en visioconférence, selon les préférences et les possibilités des participants. Le lieu des réunions en présentiel sera déterminé en fonction de la proximité et de l'accessibilité permettant de satisfaire le plus de participants.
- 4) Groupes de Travail : Des groupes de travail spécifiques peuvent être créés pour traiter des sujets particuliers.
- 5) Évaluation Annuelle : Une information annuelle des activités de la concertation locative locale sera remontée au CCL pour permettre le partage des bonnes pratiques, des réalisations, des actions, afin d'identifier les points d'améliorations sur d'autres territoires.

ART XI – CLAUSE DE REVISION











Le Plan de Concertation Locative sera révisé à la suite des prochaines élections et sur la base du 1^{er} rapport annuel de la concertation présenté au Conseil d'Administration du mois de Mars/avril de l'année suivante.

ART XII - APPLICATION

- Pour l'application des présentes, il est convenu d'élire domicile au Siège Social de Sia Habitat.
- Les parties signataires du Plan de Concertation Locative, hors Sia Habitat, se réservent le droit unilatéral de cesser leur participation au Conseil de Concertation Locative.
- Sia Habitat se réserve le droit de soumettre au vote du Conseil de Concertation Locative, à la majorité simple des présents représentant au moins deux associations, soit d'exclure tout représentant, soit de cesser toute concertation avec une association, en cas de faute ou de manquement éthique grave et avéré.

Après avoir lu et paraphé chacune des pages du présent document, les représentants, mentionnés en première et dernière page, ont approuvé et signé l'ensemble du Plan de Concertation Locative au nom de leur organisation.

Fait à Douai, le 13/12/2024

Pierre TONNEAU Directeur Général de Sia Habitat	
Jean-Marc WOJTKOWSKI Administrateur Sia Habitat	
Jean-Luc MOREL Administrateur Sia Habitat	
Yannis DUMON Administrateur Sia Habitat	
Pour l'Association UFC Que CHOISIR (UFC QUE CHOISIR)	 
Pour l'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)	
Pour l'association INDECOSA-CGT	
Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL)	
Pour la Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)	PREAUX PATRICK Président 
Pour la Confédération Syndicale des Familles (CSF)	
Pour L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)	
Pour la Confédération Générale du Logement (CGL)	