



Une concertation applicable
au patrimoine des FSM



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026



groupe Arcade-vyv

CONCEPTEURS, ANIMATEURS
de cadres de vie et de santé

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : Plan de Concertation Locative (P.C.L.)	3
1.1 Les partenaires du P.C.L.	3
1.2 Objet, champ d'application du P.C.L.	3
1.3 Date de prise d'effet et durée	4
1.4 Les instances de concertation	4
ARTICLE 2 : Le Conseil de Concertation Locative (C.C.L.)	5
2.1 Composition du Conseil de Concertation Locative	5
2.2 Objet et champ d'intervention du C.C.L.	5
2.4 Modalités de fonctionnement et d'organisation	6
2.5 Concertation sur les travaux à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble	6
ARTICLE 3 : La concertation Locale	7
3.1 Partenaires et champs d'application de la concertation locale	7
3.2 Modalités de fonctionnement	7
ARTICLE 4 : L'accompagnement financier et matériel de la Concertation Locative	9
4.1 L'accompagnement financier	9
4.2 Usage des fonds et modalités de suivi de cet usage	9
4.3 Bilan annuel de l'utilisation des fonds	9
4.4 Moyens matériels	10
ARTICLE 5 : Modalités complémentaires	11
5.1 La déontologie	11
5.2 Représentativité	11
5.3 Communication du P.C.L.	11
ARTICLE 6 : Révision/Suivi/Bilan	12

PRÉAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 prévoit dans son article 193-3, l'élaboration conjointe entre le bailleur et les associations représentatives présentes dans le patrimoine du bailleur, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine.

Le présent plan a été élaboré conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ainsi qu'aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiés.



ARTICLE 1 : Plan de Concertation Locative (P.C.L.)

1.1 Les partenaires du P.C.L.

Conformément à l'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié:

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, 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 des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine»

Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat, Conseil national de la consommation ou ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du bailleur du 24 novembre 2022 :

- L'association CLCV, représentée par Monsieur Jean-Pierre GLEIZES, président CLCV 77

- L'association CGL, représentée par Madame Marie-Claude GIRAUD, présidente de la CGL 94 ;
- L'association UNLI, représentée par Monsieur Alexandre GUILLEMAUD, Vice-président régional délégué ;
- L'association Droit Au Logement, représentée par Madame Fanny DULIN, présidente DAL 77 ;

Les administrateurs élus représentants des locataires à savoir,

- Monsieur Pascal BERTAUX, représentant la CLCV ;
- Monsieur Charles MONTOSY, représentant la CGL ;
- Madame Amina BACAR, représentant l'UNLI.
- « Les Foyers de Seine-et-Marne », représentée par le Directeur Général, Monsieur Olivier BARRY.

1.2 Objet, champ d'application du P.C.L.

Le présent P.C.L. définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locales, instaure un Conseil de

Concertation Locative dont il prévoit la composition, et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le P.C.L. a pour objet et ambition de poursuivre et renforcer la concertation entre Les Foyers de Seine et Marne, les locataires et leurs associations sur tous les sujets relatifs à la gestion immobilière locative, sociale et la qualité de service rendu.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus au quotidien avec les associations, amicales et représentants de locataires avec les différents services et agences des Foyers de Seine-et-Marne.

Le présent P.C.L. concerne l'ensemble des groupes d'habitations locatifs actuels et à venir, dont le détail est mentionné en annexe I. Chaque année, il sera remis un exemplaire actualisé (livraisons et cessions) aux membres du Conseil de Concertation Locative.

1.3 Date de prise d'effet et durée

Le présent plan est conclu pour une durée de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2026. Le présent Plan peut être révisé à la demande d'une ou des parties signataires de celui-ci, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties, à la majorité et pourra donner lieu à une révision à la demande de l'une des parties qui prendra la forme d'un avenant.

Le présent plan sera présenté au Conseil d'Administration en sa séance du 14 Mars 2023, et il est convenu qu'il produira ses pleins effets au 1er janvier 2023.

1.4 Les instances de concertation

Le P.C.L. concerne formellement :

Le Conseil de Concertation Locative, dont il est confirmé l'existence, Cette instance est le lieu de mise en œuvre du P.C.L.

La mise en place de ce Conseil de Concertation Locative ne fait pas obstacle au maintien des relations

existantes avec les amicales ou groupements de locataires constitués au niveau d'une résidence ou d'un quartier.



ARTICLE 2 : Le Conseil de Concertation Locative (C.C.L.)

2.1 Composition du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est composé conformément aux dispositions de la loi :

2.1.1 Membres de droit

Des représentants des associations affiliées à une organisation nationale représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ainsi que ceux qui siègent au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation ayant participé aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration des Foyers de Seine et Marne du 24 Novembre 2022 :

- L'association CLCV, représentée par Monsieur Jean-Pierre GLEIZES, président CLCV 77 ;
- L'association CGL, représentée par Madame Marie-Claude GIRAUD, présidente de la CGL 94 ;
- L'association UNLI, représentée par Monsieur Alexandre GUILLEMAUD, Vice-"président régional délégué ;
- L'association Droit Au Logement, représentée par Madame Fanny DULIN, présidente DAL 77 ;

Des 3 membres du Conseil d'Administration, des associations affiliées aux organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ainsi qu'au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation élus aux élections du 24 novembre 2022, à savoir :

- Monsieur Pascal BERTAUX, représentant la CLCV ;
- Monsieur Charles MONTOSY, représentant la CGL ;
- Madame Amina BACAR, représentant l'UNLI.

Pour Foyers de Seine-et-Marne de Monsieur Olivier BARRY, Directeur Général ou de son ou ses représentant(s) désigné(s), des Directions opérationnelles relevant des champs d'application de la concertation locative, ainsi que les représentants des agences des Foyers de Seine-et-Marne.

Il est convenu que :

La représentation des instances peut associer dans la limite de 2 représentants par instance, hors représentants élus au Conseil d'Administration des Foyers de Seine-et-Marne, membres de droit,

Après désignation par les instances, la composition du conseil est nominative et ses membres s'astreignent à une certaine assiduité.

2.1.2 Membres invités

Les membres du C.C.L. peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile sur un point figurant à l'ordre du jour. Cette présence portera sur le point figurant à l'ordre du jour.

Le cas échéant, les instances informent le bailleur des noms et adresses des membres invités avant la date du C.C.L.

2.2 Objet et champ d'intervention du C.C.L.

Le C.C.L. des Foyers de Seine et Marne porte sur des sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine.

Il a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un dialogue avec les représentants de locataires présents dans le patrimoine, y compris sur le patrimoine en copropriété, sur tous les thèmes susceptibles de concerner les conditions d'habitat et de cadre de vie d'une façon générale, et notamment :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles, les évolutions réglementaires, législatives,
- Les projets d'amélioration, de démolition-construction, les services et prestations aux habitants,
- Les nouvelles technologies, nouveaux services, la communication aux clients,
- Les modes de relation, la vie sociale, citoyenneté, tranquillité, sécurité, la gestion technique et les équipements,
- Dans le cadre de l'élaboration la Convention d'Utilité Sociale Favoriser la gestion sur le patrimoine en copropriété

Cette liste n'est pas exhaustive et peut évoluer selon l'actualité et les besoins.

Pour préserver la qualité des débats, les thèmes seront évoqués sous l'angle de l'intérêt général. Les situations individuelles ne sont pas traitées lors de ces réunions, elles doivent l'être par ailleurs.

En outre, le C.C.L. a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif global à l'échelle du patrimoine du bailleur.

2.4 Modalités de fonctionnement et d'organisation

Il se réunit au siège des Foyers de Seine-et-Marne, 14 avenue Thiers 77000 MELUN au moins 3 fois par an, et ce dans le cadre d'une répartition cohérente sur l'année N. Les dates des C.C.L. sont programmées à l'année.

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par Les Foyers de Seine et Marne. L'ordre du jour est fixé conjointement:

- Au moins 15 jours avant, une proposition des Foyers de Seine-et-Marne d'ordre du jour est adressée préalablement par lettre simple ou mail aux participants.
- Au moins 10 jours avant, chaque association fera connaître aux Foyers de Seine-et-Marne par courrier ou par mail avant la date de la réunion ses

propositions de complément d'ordre du jour.

- L'ordre du jour définitif sera arrêté et diffusé 5 jours avant la date de réunion.

À l'issue des séances, le bailleur rédige le compte rendu de la séance en relatant au mieux les différents échanges et positions des instances représentées.

Le compte rendu sera adressé à l'ensemble des titulaires du C.C.L et les signataires du présent P.C.L., dans un délai d'un mois maximum suivant la séance.

2.5 Concertation sur les travaux à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble

Les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction démolition font l'objet d'une concertation avec les représentants de locataires (au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986) présents dans l'immeuble et le groupe d'immeubles concernés par le projet et travaux.

Conformément à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, « la concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition ».

À défaut les locataires seront consultés directement dans les conditions prévues à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

Les membres du C.C.L. seront informés des réunions programmées le cas échéant ainsi que toute négociation d'un accord collectif local.



ARTICLE 3 : La concertation Locale

3.1 Partenaires et champs d'application de la concertation locale

La concertation locale a pour objectifs de promouvoir et mettre en œuvre la participation des amicales, associations, groupements de locataires, correspondants de résidents à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, de faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, tranquillité, convivialité, civilité ...) et la citoyenneté.

Les concertations en proximité sont l'instance locale de partage mutuel, de confrontation de points de vue et de recherche d'avis et de solutions communes.

Les sujets traités avec les représentants concernent tout ou partie des locataires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble. Les situations personnelles ne sont pas abordées au cours de ces rencontres et doivent être renvoyées vers le bailleur pour faire l'objet d'un échange particulier.

3.2 Modalités de fonctionnement

Pour consolider et développer les pratiques avec les amicales, associations, représentants de locataires, correspondants de résidences, présents sur le patrimoine du bailleur, il est convenu un cadre souple et incitatif, selon les règles de fonctionnement suivantes :

- Se rencontrer régulièrement, à minima 1 fois par an, réparti de manière cohérente sur l'année N, sous toute forme adaptée (réunion, animation en pied d'immeuble...);
- Convenir ensemble des modalités pour favoriser localement la participation des locataires, élaborer pour chaque réunion un ordre du jour clair, l'expliquer aux participants et le respecter ;

- Veiller à ce que les échanges se déroulent dans un esprit de construction commune entre l'ensemble des participants, Privilégier l'écoute, le débat, en favorisant l'échange d'avis argumentés et de propositions motivées ;
- Reconnaître l'existence possible de difficultés ou de conflits et se mobiliser ensemble pour les résoudre, dans le respect et la courtoisie ;
- Réaliser pour chacune de ces réunions un relevé de décisions.

Les réunions se déroulent dans les agences/antennes des Foyers de Seine-et-Marne ou sur tout autre lieu selon l'objet et l'attendu de la rencontre. En fonction de la nature ou de l'état d'avancement du sujet mis à la discussion avec les instances locales, les modalités de participation mises en œuvre seront adaptées (réunion, diagnostic en marchant, recueil d'avis, expertise d'usage...).

Les membres du C.C.L. pourront constituer des groupes de travail thématiques. Ils se réuniront à l'occasion de séances supplémentaires.

Ces groupes de travail ont pour vocation à promouvoir la participation des locataires et des associations de locataires dans l'animation de leur résidence, dans le but d'améliorer le cadre de vie et de développer la convivialité, la solidarité et le dialogue entre locataires au sein de leurs résidences. Les Foyers de Seine-et-Marne pourront apporter un soutien financier partiel des actions ponctuelles, menées dans ce cadre.

Tous les projets/actions doivent faire l'objet d'une présentation adressée à la Direction de la Clientèle par voie postale ou mail. Le bailleur s'engage dans un délai de 1 mois à compter de la réception à apporter une réponse et un arbitrage. Au plus tard 1 mois après la réalisation du

projet/action et dans tous les cas au plus tard le 30 novembre de l'année N, une fiche bilan par action/projet sera adressée à la Direction de la Clientèle pour versement du solde.



ARTICLE 4 : L'accompagnement financier et matériel de la Concertation Locative

4.1 L'accompagnement financier

En référence à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, le P.C.L. :

« prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »

Pour les besoins du fonctionnement de la concertation locative, Les Foyers de Seine-et-Marne contribue à l'accompagnement financier des associations affiliées aux organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ainsi qu'au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation ayant participé aux élections des représentants des locataires du 24 novembre 2022 par une allocation forfaitaire annuelle de 2 € par logement locatif.

Le nombre de logements locatifs pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté au 31/12 de l'année N-1. Ce montant sera communiqué aux instances membres titulaires du C.C.L. au plus tard le 31/01 de l'année N.

Dans le cadre de l'élection et en référence au procès-verbal des résultats, cet accompagnement sera égal pour 2023 à 7 961 logements X 2 €, soit 15 922 €. Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux élections 2022 des représentants des locataires en fonction des résultats obtenus.

Nom de l'association	% de voix recueillies	Budget alloué pour l'année 2023
CLCV	41.27 %	6 570 €
CGL	23.80 %	3 789 €
UNLI	17.61 %	2 804 €
DAL	17.33 %	2 759 €

Pour l'exercice 2023, l'intégralité de la dotation du Plan de Concertation Locative sera versée après la signature de ce dernier. Il est convenu qu'aucun report de budget n'est accepté d'une année sur l'autre.

Pour les exercices suivants, elle sera versée au plus tard un mois après présentation du bilan annuel de l'utilisation des fonds par chaque association demandeuse au bailleur.

4.2 Usage des fonds et modalités de suivi de cet usage

Les projets et/ou actions menés devront être à destination notamment des locataires des Foyers de Seine-et-Marne, et ce sur l'ensemble de son parc immobilier, et en faveur :

- De la citoyenneté ;
- Du vivre ensemble, du lien social, de la convivialité, Du respect du contrat de location ;
- De l'accès au numérique (inclusion numérique). La communication ;

Pour tous les projets/actions, les instances s'engagent à :

- Cibler notamment les locataires des Foyers de Seine-et-Marne, veiller à un équilibre de représentation territoriale ;
- Exclure tout projet à visée politique, confessionnelle, ethnique et raciale.

4.3 Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens de l'année N-1 devra être fourni au plus tard le 15 avril de l'année N+1.

Les associations de locataires bénéficiaires s'engagent à justifier de l'usage des fonds reçus en communiquant aux Foyers de Seine-et-Marne un rapport d'activité et financier de l'année N-1.

Le rapport d'activité précise les actions menées au sein du patrimoine des Foyers de Seine et Marne.

4.4 Moyens matériels

Dans la mesure du possible les Foyers de Seine-et-Marne mettront à disposition des amicales de locataires des locaux équipés de tables et de chaises.

Comme le prévoit la loi en vigueur (Article 44 - Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, version en vigueur du 14 décembre 2000 au 29 janvier 2017), un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.



ARTICLE 5 : Modalités complémentaires

5.1 La déontologie

Les participants s'astreignent à faire part des échanges et sujets débattus en C.C.L. avec la retenue nécessaire liée aux informations dont ils disposent.

- Aucun document confidentiel ne doit faire l'objet d'une quelconque diffusion hors le C.C.L. ;
- Les associations/amicales s'engagent à être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale ;
- Les associations/amicales s'engagent à œuvrer dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social ;
- Les associations/amicales s'engagent à respecter la réglementation en matière de protection des données personnelles.

5.2 Représentativité

Les signataires du présent plan s'engagent à communiquer aux Foyers de Seine-et-Marne, après chaque modification, la liste à jour des amicales, groupements et associations qui leur sont affiliés et de leurs représentants.

Les instances s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des clients locataires du patrimoine du bailleur.

5.3 Communication du P.C.L.

Les Foyers de Seine-et-Marne met en ligne le P.C.L. sur son site internet.

Un exemplaire est remis aux associations signataires qui assurent la diffusion aux associations et amicales qui leur sont affiliées et présentes sur le patrimoine du bailleur.

Le bailleur s'engage à mettre à disposition

de ses locataires dans les agences, une communication présentant les différentes associations signataires du présent P.C.L. (au minimum affichage).



ARTICLE 6 : Révision/Suivi/Bilan

Le présent P.C.L. fait l'objet d'un bilan annuel par le bailleur qui précise, entre autres, les dates et objets des séances de concertation locative. Ce bilan sera présenté en Conseil d'Administration l'année civile suivante. Le bilan présentera des éléments factuels relatifs à la réalisation des actions et la tenue des différents conseils de concertation locative.

Toute précision non indiquée dans le présent document est à rechercher dans l'esprit de la loi en vigueur et dans la lecture commune qui en a été faite par les représentants des organisations siégeant à l'Union Sociale pour l'Habitat.

DOCUMENT ÉTABLI SUR 8 PAGES.

FAIT À MELUN, Le 23 mars 2023

Signatures du Plan de Concertation Locative 2023/2026

Pour la CLCV,

M. Jean-Pierre GLEIZES
Président CLCV 77

Pour l'UNLI,

M. Alexandre GUILLEMAUD
Vice-président régional délégué

Pour la CGL,

Mme Marie-Claude GIRAUD
Présidente CGL 94

Pour le DAL,

Mme Fanny DULIN
Présidente DAL 77

Monsieur Pascal BERTAUX,
Elu représentant la CLCV

Monsieur Charles MONTAISY,
Elu représentant la CGL

Mme Amina BACAR,
Elue représentant l'UNLI

Pour les Foyers de Seine et Marne,

M. Olivier BARRY,
Directeur Général

Mme Renée WOJEIK,
Présidente

NOTRE SIÈGE ET NOS AGENCES SUR LE TERRITOIRE SEINE-ET-MARNAIS

- Notre siège social
14, avenue Thiers
77000 MELUN
☎ : 01 64 14 43 30
✉ : habitat@fsm.eu
- Agence de Fontainebleau
24, rue de Grande-Bretagne
Village de la Faisanderie
77300 FONTAINEBLEAU
☎ : 01 78 49 40 00
✉ : accueil.fontainebleau@fsm.eu
- Agence Val de Seine & Sénart
14bis, avenue Thiers
77000 MELUN
☎ : 01 64 14 43 47
✉ : accueil.valdeseine@fsm.eu
- Antenne de Bussy-Saint-Georges
12, rue Jean Monnet
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES
☎ : 01 78 49 62 45
✉ : accueil.bussy@fsm.eu
- Antenne de Provins
28, rue du Val
77160 PROVINS
☎ : 01 72 84 00 24
✉ : accueil.provins@fsm.eu



WWW.FSM.EU



LE TRI
+ FACILE

CATALOGUE

