

A vertical green line on the left side of the page.

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

**2019 - 2023**

# Préambule

---

En novembre 2011, un 1<sup>er</sup> plan révisé en novembre 2015, était établi avec l'ensemble des associations des représentants des locataires couvrant le patrimoine de Dynacité conformément aux dispositions des articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 et de l'article 193 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 venant en complément.

Depuis la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, en ses articles 93 et 94 a apporté des précisions supplémentaires, modifiant de fait les précédents articles.

Les parties s'engagent à travailler ensemble sur la concertation locative de manière constructive dans un esprit de respect mutuel, des positions et des personnes.

A cette fin

D'une part Dynacité veille à :

- rencontrer les représentants des associations ou groupements de locataires,
- associer les associations et (ou) groupements de locataires aux décisions qui concernent leur résidences,
- répondre à leurs demandes d'information ou explications,
- informer et assurer la concertation en cas de changement de prestations, de services concernant les locataires,
- faciliter la vérification des charges locatives en application des textes en vigueur,
- organiser une concertation, sur les actions à engager pour maîtriser les charges, améliorer la qualité des services, la sécurité...

D'autre part les associations de locataires veillent à :

- valoriser le travail collectif dans une démarche de concertation des locataires
- accompagner les locataires dans leurs demandes et dans leur organisation
- promouvoir, développer, accompagner la constitution de groupements de locataires s'impliquant dans la gestion courante et la vie des résidences...

## Article 1- Objet

---

Le présent plan court de 2019 à 2023. Il définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de Dynacité.

Il instaure un Conseil de Concertation Locative (CCL), dont les modalités organisationnelles sont exposées ci-après.

Dynacité et les représentants des locataires ont souhaité fixer dans ce nouveau plan des principes et objectifs partagés en matière de concertation pour renforcer et développer leur partenariat. Il s'agit d'échanger avec les associations des représentants des locataires sur des thématiques diverses concernant le patrimoine et la gestion sociale de Dynacité.

A cette fin, les associations des représentants des locataires se voient attribuer, dans l'exercice de leurs fonctions et pour soutenir leurs actions dans le cadre de la concertation locative, des moyens matériels et des moyens financiers. Leur usage doit être précisément défini dans le PCL et un suivi annuel mis en place, notamment par la production d'un bilan de leur part.

## Article 2 – Champs d'application

---

Le PCL prévoit que la concertation portera sur l'ensemble du patrimoine de Dynacité soit 25 725 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2018 mis à jour chaque année.

## Article 3 - Partenaires

---

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 26 décembre 1986 modifiée, le PCL a été élaboré dans le cadre de négociations associant :

- Deux représentants de Dynacité :
  - o Issus de la Direction Générale
  - o Issus de la Direction des Territoires et de la Clientèle
  
- Les administrateurs élus représentant les locataires :
  - o Madame Valérie MOISSON – INDECOSA-CGT
  - o Monsieur Alain GATEAU – INDECOSA-CGT
  - o Madame Josiane GAY – CSF
  - o Monsieur Emmanuel BERNE – CNL
  - o Monsieur Rasit GUNES - AFOC
  
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de locataires ou affiliées à l'une des organisations siégeant à la Commission National de Concertation, au Conseil National de l'habitat ou au Conseil National de la consommation :
  - o INDECOSA CGT
  - o CSF
  - o CNL
  - o FFA
  - o AFOC
  - o CLCV

## Article 4 – Publicité du PCL

---

Dynacité diffuse à l'ensemble de ses directeurs un exemplaire du Plan de Concertation Locative. Ces derniers le tiennent à disposition à l'agence à l'attention des locataires qui souhaitent le consulter. Le Plan de Concertation Locative est par ailleurs consultable par les locataires et les partenaires sur le site internet de Dynacité.

# Article 5 – Le Conseil de Concertation Locative

---

Le CCL n'est pas une instance de décision mais une instance de dialogue, de consultation et de proposition pour toute question relative à l'ensemble du patrimoine de Dynacité qui touche au cadre de vie des habitants.

Il a pour objet de traiter des sujets d'intérêt commun.

Il est habilité à négocier des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine.

En parallèle, des accords locatifs locaux relevant de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 peuvent être conclus entre Dynacité et les locataires et/ou leurs associations représentatives sur tout ou partie du patrimoine.

Le CCL sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

Cette concertation ne se substitue pas, pour chaque opération spécifique, à celle obligatoirement engagée au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concerné et ce, notamment pour les opérations d'amélioration. De la même manière, dans le cadre de la gestion de proximité, la concertation locative prend des formes très variées, à l'échelle des agences et repose sur des projets concrets concernant un immeuble, ou un groupe d'immeubles.

## 5.1 Composition :

Le CCL est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au 1er alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, modifié en 2017 :

- Trois représentants de Dynacité :
  - Le Directeur Général, la Directrice des Territoires et de la Clientèle, la Responsable de la Gestion Locative ou leurs représentants.
- Trois représentants au plus, locataires de Dynacité, issus :
  - de tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation
  - de toute association qui représente au moins 10% des locataires du patrimoine couvert par le CCL
  - de toute association de locataires affiliée à l'une des organisations nationales siégeant à la Commission National de Concertation, au Conseil National de l'habitat, ou au Conseil National de la consommation.

Ces associations informeront le bailleur des représentants choisis par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si une nouvelle association répondant aux critères indiqués ci-dessus se constitue entre deux scrutins d'élection de locataires, elle pourra siéger au CCL. Toutefois, elle ne bénéficiera pas de financement de la part du bailleur conformément aux dispositions décrites à l'article 5.

En outre, seront conviés les cinq représentants de locataires élus au Conseil d'Administration.

Par ailleurs, les membres du CCL peuvent être assistés :

- du Président de chaque association (ou son représentant),
- d'une personne dont la compétence est jugée utile (une seule personne par thème et par association). Dynacité devra en être informé par avance et par écrit ou par voie électronique.

De la même manière, Dynacité peut convier tout collaborateur représentant les filières métiers.

La qualité de représentants des locataires au sein des CCL cesse à l'expiration du contrat de location.

## 5.2 Mode de fonctionnement :

- Périodicité des réunions :

Le CCL se réunira au moins une fois par an.

- Lieu des réunions :

Le CCL se réunit au siège de Dynacité.

Les associations pourront prendre l'initiative d'une réunion exceptionnelle dès lors que deux d'entre elles se seront entendues sur le sujet à aborder. Dynacité en sera informé par écrit et ne pourra s'y opposer sauf si la question n'a aucun lien direct, ni de conséquence pour les locataires.

Toutefois, dans le cadre de la gestion de proximité, la concertation locative peut reposer sur des projets concrets concernant un immeuble ou un ensemble d'immeubles. Dans ce cadre, elle peut revêtir une forme différente : visites en pied d'immeuble, diagnostics en marchant, « grand rendez-vous », forums, panels d'habitants, ...} de manière à créer les conditions d'un échange constructif et durable avec les habitants.

- ✓ Convocation et ordre du jour :

Les membres seront conviés par le Directeur Général de Dynacité ou son représentant désigné au moins trois semaines avant par écrit ou par voie électronique. La convocation inclura un projet d'ordre du jour et chaque association pourra le compléter à condition d'en informer Dynacité 10 jours à l'avance, afin de permettre au bailleur un nouvel envoi.

Le Conseil de Concertation et/ou le bailleur peuvent demander la constitution et la désignation d'un groupe local ou d'un groupe de travail « ad hoc » sur une thématique spécifique. Ils désignent alors les personnes représentantes qui participent à ce groupe.

- ✓ Publication des travaux :

Il sera rédigé un compte-rendu des débats qui fera office de procès-verbal. Il sera adressé aux associations, lesquelles disposent d'un délai de 15 jours pour proposer leurs modifications éventuelles. Il fera l'objet d'une validation définitive par le CCL suivant.

### 5.3 Mode de fonctionnement :

Chaque CCL est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

- La gestion des immeubles : entretien des bâtiments, charges récupérables, propreté, gestion des encombrants, sécurité, « vivre ensemble », problèmes de voisinage, et de manière générale sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants.
- Les projets importants de gros travaux, réhabilitation et renouvellement urbain : sur ce thème, il s'agira pour Dynacité de donner des informations sur les projets et la politique définie en ce domaine par le Conseil d'Administration.
- Les évolutions réglementaires ainsi que l'élaboration et le suivi de la convention d'utilité sociale sur les volets de gestion sociale et de service rendu aux locataires
- La politique sociale et environnementale de l'organisme.

## Article 6 - Moyens

---

Pour assurer la mise en œuvre de leurs prérogatives au bénéfice des locataires, certains moyens peuvent être alloués aux associations membres du CCL.

### 6.1 Moyens financiers :

Dynacité met à disposition des associations de locataires, une allocation annuelle de 2,50 euros suivant le nombre de logements de Dynacité, chiffre arrêté au 31 décembre N-1. Ces moyens sont répartis en fonction de leurs résultats obtenus aux dernières élections des représentants de locataires.

### 6.2 Moyens matériels :

Dynacité s'engage à :

- Mettre à disposition une salle dans ses locaux du siège pour la tenue du CCL
- Assurer le secrétariat des séances du CCL (convocation, rédaction des comptes rendus, préparation et suivi des séances, ...)
- Assurer la production des documents nécessaires à la tenue des CCL
- Faciliter l'accès aux halls d'immeuble pour distribuer les informations, avec la mise à disposition de panneau d'affichage.

#### 6.2.1 Remboursement des frais de déplacement :

Le remboursement des frais de déplacement des participants au CCL et groupes de travail est aligné sur celui pratiqué pour les membres du Conseil d'Administration, sur présentation d'un justificatif. (Article R421-10 du CCH –modifié par décret 2008-566 du 18 juin 2008 – art 1).



### 6.2.2 Indemnisation de participation aux réunions se déroulant avant 17 heures :

L'indemnité de participation aux réunions des Conseils de Concertation Locatives et groupes de travail sera identique à celle versée aux administrateurs (Article R421-10 du CCH –modifié par décret 2008-566 du 18 juin 2008 – art 1).

### 6.2.3 Formation :

Les membres du Conseil de Concertation Locative pourront bénéficier des formations internes à Dynacité et correspondant à la mission exercée dans le cadre du conseil.

### 6-2-4 Mise à disposition de locaux :

Il n'est pas prévu de modalités spécifiques pour la mise à disposition de locaux. Cette question sera résolue localement par l'utilisation des locaux communs résidentiels.

## Article 7 – Usage des moyens et modalités de suivi

---

En contrepartie du versement de l'allocation de 2,50 euros, les associations concernées devront informer le bailleur de l'utilisation des fonds versés dans le cadre d'un bilan annuel quantitatif et qualitatif.

Une avance correspondant à 50% du budget global sera versée à la fin du premier trimestre de l'année N.

Concrètement, les actions et les dépenses éligibles, sont définies par le présent plan.

Il peut s'agir d'actions :

- Favorisant l'accueil l'intégration, et la qualité de vie dans le logement et le quartier,
- D'accompagnement social collectif
- D'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences.

Afin de justifier de l'engagement des dépenses, chaque association s'engage à fournir au bailleur avant le 30 juin de l'année n+1 un rapport annuel sur les actions réalisées pour le compte des locataires de Dynacité.

En l'absence de communication de ce rapport annuel, le versement du solde de l'année n+1 sera diminué du solde de l'année n.

En cas de remise tardive, l'Association de locataires en question ne pourra pas faire valoir de versement rétro-actif.

Dynacité se réserve le droit de ne pas verser cette allocation si son objet est tendancieux (visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale).

## **Article 8 – Mise à jour, révision et bilan du Plan de Concertation Locative**

---

Après les prochaines élections des représentants des locataires, un bilan du présent PCL sera établi, à partir duquel le CCL jugera de l'opportunité de proposer son actualisation ou sa refonte. Il pourra également faire l'objet d'avenants actant des modifications relatives aux modalités de concertation.

## **Article 9 – Validation du Plan de Concertation Locative**

---


Le présent plan a été validé au cours du Conseil d'Administration de Dynacité du 13 juin 2019. Il prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Il sera consultable par les locataires et les partenaires sur le site internet de Dynacité.

Bourg en Bresse, le 1<sup>er</sup> juillet 2019



Signature des représentants de Dynacité :

**M MARC GOMEZ**  
Directeur Général




Signature des représentants des Associations mandatées :

INDECOSA - CGT :

Alain GASEAU



JC PÉRON



CSF 01 :

A. Weber,  
Weber

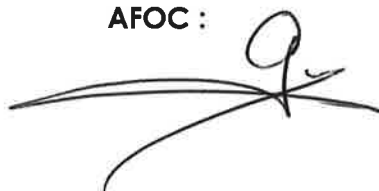
CNL 01 :



FFA - ORGECO :



AFOC :



CLCV :