



**Habitat
du Nord**



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023 - 2026



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	page 3
2. PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE.....	page 4
2.1 <i>Objet du Plan de Concertation Locative et champ d'application</i>	
2.2 <i>Partenaires associés à l'élaboration du Plan de Concertation Locative</i>	
2.3 <i>Prise d'effet, durée et révision du Plan de Concertation Locative</i>	
2.4 <i>Bilan du Plan de Concertation Locative</i>	
2.5 <i>Communication du Plan de Concertation Locative</i>	
2.6 <i>Thèmes de la Concertation</i>	
3. CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE.....	page 5
3.1 <i>Composition du Conseil de Concertation Locative</i>	
3.2 <i>Mandats des membres du Conseil de Concertation Locative</i>	
3.3 <i>Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative</i>	
4. LES MOYENS DE LA CONCERTATION.....	page 7
4.1 <i>Indemnités et frais de déplacement pour la participation aux réunions de Concertation Locative</i>	
4.2 <i>Les moyens matériels</i>	
4.3 <i>Les moyens financiers</i>	

1. PREAMBULE

Le présent plan de Concertation Locative a été élaboré en concertation avec les représentants des locataires, les associations et Habitat du Nord.

Le précédent plan de concertation locative avait été renégocié en 2019.

A la suite des élections de Décembre 2022, une révision du plan a fait l'objet d'une concertation en Mars 2023.

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Elle a consolidé les modes de concertation locative dans le logement social. Elle vise au développement de la concertation, ne se substitue pas aux dispositifs de concertation existant dans l'organisme et aux prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par la réglementation en vigueur.

Vu les articles 93 à 96 de la Loi Egalité et Citoyenneté N°2017-86 du 27 janvier 2017,

Le plan de concertation locative complétera la longue tradition de concertation existant dans notre société, notamment au travers de son réseau de correspondants d'entrée.

WG AA RP
J ID FR
HH

2. PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

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

Le présent plan définit les modalités pratiques de la Concertation Locative applicables à l'ensemble du patrimoine de la SA Habitat du Nord.

Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure le conseil de concertation locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il s'applique à l'ensemble des logements locatifs sociaux au sens réglementaire du terme, y compris les logements financés en PLI, ainsi que ceux dont la gestion est déléguée à un syndic ainsi qu'aux ménages titulaires d'un bail d'habitation avec Habitat du Nord. Sont donc exclus les logements en accession à la propriété et les logements en mandat de gestion locative.

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

Le plan de Concertation locative a été élaboré et négocié dans le cadre d'échanges associant :

- les représentants d'Habitat du Nord (le Président du Directoire et/ou un membre du Directoire)
- les 3 membres élus représentant les locataires au Conseil de surveillance
 - Pour la CLCV, Madame Annette LECLERCQ et Monsieur Michel HOCHART
 - Pour la CNL, Monsieur Walter GRENZ
- les associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur 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.

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

Le plan de concertation locative a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2023 et prend effet rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2023. Il est conclu pour une durée de 4 ans et est signé en présentiel.

Le Plan de Concertation Locative peut faire l'objet d'une demande de révision d'une ou des parties signataires de celui-ci, par courrier aux autres signataires et après accord de la majorité des personnes morales signataires.

2.4 Bilan du Plan de Concertation Locative

Un bilan de l'application du Plan de Concertation Locative est préparé chaque année par l'organisme. Il est présenté au Conseil de concertation locative puis validé en Conseil de Surveillance.

Il contient notamment :

- Les dates et lieux des réunions de concertation locative,
- Les moyens matériels et la consommation et l'usage des moyens financiers mis à disposition,
- Les moyens de communication mis à disposition ainsi que les sujets proposés par les associations
- La liste des sujets évoqués en Conseil de concertation locative, les thématiques abordées en réunion.

2.5 Communication du Plan de Concertation Locative

Après validation par le Conseil de surveillance, et après sa signature, le plan sera transmis aux associations ayant participé à l'élaboration du plan et sera communiqué pour information, aux DDTM du Nord et du Pas de Calais.

L'information peut être portée à la connaissance des locataires dans le journal des locataires du mois de juin.

MH WG FFC
ID

2.6 Thèmes de la Concertation

La concertation locative s'organise autour des sujets généraux ci-après qui relèvent de la gestion locative, patrimoniale et du bien vivre ensemble (liste non exhaustive) :

a) La gestion locative

- Bilan des campagnes de régularisations des charges
- Gestion de la relation clients et traitement de la réclamation des locataires
- Informations sur la Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Réparations locatives, les états des lieux
- Informations sur l'enquête de satisfaction faite auprès des locataires
- Bilan de la qualité des prestataires
- Informations sur les renouvellements ou nouveaux contrats

.....

b) La politique patrimoniale

- Projets d'amélioration ou de démolition/reconstruction
- Projets de réhabilitation
- Informations sur le Plan Stratégique de Patrimoine
- Maintenance, remplacement de composants et Gros Entretien du Parc locatif

.....

c) La gestion du bien vivre ensemble

- Conditions d'habitat et cadre de vie des occupants
- Etat du service rendu aux locataires
- Informations sur le NPNRU – Contrats de ville
- Communication à destination des locataires
- Actions en direction des séniors
- Echange sur les actions des associations, ajustement si besoin des plans d'actions

.....

Il est rappelé que le Conseil de Concertation locative n'a pas vocation à traiter les dossiers individuels de locataires, ni à se substituer aux organes délibératifs d'Habitat du Nord (Conseil de surveillance, commission d'attribution, etc....).

Il est également rappelé que les projets de réhabilitation présentés en Conseil de Concertation Locative le sont uniquement à titre informatif ou consultatif. En effet, la négociation et la signature de tout accord collectif relève des Unions Départementales.

3. CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est l'outil de mise en œuvre du Plan de concertation locative. Il ne se substitue pas aux organes dirigeants de la société (Directoire et Conseil de Surveillance) mais se veut une instance de dialogue entre Habitat du Nord et les associations de locataires représentatives au sens de la loi et signataires du présent accord, sur tout ce qui touche à la question locative ayant des répercussions sur la vie des locataires.

3.1 Composition du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation locative est constitué :

- des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur 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, locataires du bailleur et dûment désignés.

Handwritten signatures and initials: MK, WG, AA, ID, FP, FPK.

- de 3 représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections en décembre 2022, qui doivent être locataires d'Habitat du Nord et dûment désignés par leur Fédération ou Union Départementale par écrit. Ils transmettront rapidement les informations permettant de les inviter (mail, téléphone), et tout document demandé, permettant le remboursement de frais (copie carte grise, informations générales, RIB...).

- **des administrateurs locataires, élus** par les locataires au Conseil de surveillance, **au nombre de 3**, qui siègent de droit au Conseil de Concertation Locative.

- des représentants du bailleur : **Les membres du Directoire**,

- Des personnes qualifiées peuvent être invitées au Conseil de Concertation Locative
* par les associations représentées au sein du Conseil de Concertation Locative
* par Habitat du Nord,

Chacun se réserve la possibilité de faire appel à toute personne dont la compétence sera jugée utile selon la thématique. Les parties seront informées de cette intervention, indiquée dans l'ordre du jour, et transmis avant la tenue du Conseil de Concertation Locative.

3.2 Mandats des membres du Conseil de Concertation Locative

La durée du mandat des membres du Conseil de Concertation Locative est fixée à 4 ans, durée du plan et jusqu'aux prochaines élections des représentants des locataires fin 2026.

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

HABITAT DU NORD, en concertation avec les fédérations ou unions départementales, se réserve le droit de ne plus accepter comme membre du Conseil de Concertation Locative, un représentant qui ne respecterait pas ses obligations et devoirs en qualité de locataire ou de le révoquer pour tout manquement grave.

3.3 Organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative

Habitat du Nord, assure le secrétariat du Conseil de Concertation Locative.

a) Présidence des réunions

La Présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par un représentant d'Habitat du Nord et un représentant d'une association de locataires dont la désignation est faite par l'ensemble des membres lors de la 1^{ère} réunion qui suit la nomination des membres du Conseil de Concertation Locative. Ils seront nommés pour la durée du plan, soit 4 ans.

Ils sont les garants des convocations, de l'ordre du jour et des comptes-rendus des réunions de Conseil de Concertation Locative.

b) Quorum

Le Conseil se tient si au moins la moitié des membres de droit sont présents (**4 sur 8**) dont au moins **1 administrateur élu**. Les membres s'astreignent à une certaine assiduité et préviennent de suite en cas d'absence.

S'agissant d'un organe consultatif, il n'est pas prévu de mise au voix pour les avis et recommandations que le Conseil de Concertation Locative pourrait émettre. Néanmoins, s'il subsiste un désaccord, celui-ci sera formellement inscrit au compte-rendu.

c) Lieu et fréquence

Le Conseil de Concertation Locative se réunira au moins trois fois par an, au siège social d'Habitat du Nord ou de manière exceptionnelle, dans tout autre lieu indiqué dans l'invitation.

Des réunions exceptionnelles peuvent être organisées en cas de nécessité (l'année de négociation du plan, l'année de préparation des élections de locataires, par ex...)

MH [signature] WG HP FPR
AH ID

Le Conseil de Concertation Locative pourra se tenir par visioconférence pour éviter le déplacement des membres en cas de nécessité.

d) Invitations et ordre du jour

Habitat du Nord invite les membres et propose un projet d'ordre du jour au moins 21 jours avant la réunion, l'adresse par mail, ou à défaut par courrier, aux membres du Conseil de Concertation Locative, aux Présidents des Fédérations ou d'Union Départementale. Les membres peuvent proposer des sujets ou points complémentaires dans les 7 jours de l'envoi du mail ou du courrier, de sorte à ce que l'ordre du jour définitif soit adressé par mail ou par courrier **14 jours** (2 semaines) avant la date de réunion du Conseil de Concertation Locative.

e) Compte-rendu

Le compte-rendu est établi par Habitat du Nord.

Il est adressé aux membres du Conseil de Concertation Locative **dans le mois** qui suit la réunion par mail, ou à défaut par courrier.

Les participants disposent d'un délai de 14 jours à réception du mail ou du courrier pour faire part de leurs observations, et/ou apporter des corrections.

Passé ce délai, le compte-rendu est considéré comme validé et diffusé aux membres du Conseil de Concertation Locative, aux Présidents des Fédérations.

La validation sera actée lors du Conseil de Concertation Locative suivant.

Au moins une fois par an, les comptes-rendus des réunions seront transmis aux membres du Conseil de Surveillance d'Habitat du Nord qui peuvent les retrouver sur l'Extranet Administrateurs.

Des extraits du Conseil de Concertation Locative, préalablement validés en Conseil de Concertation locative peuvent être publiés dans le Journal locataires, ou dans tout autre support.

4. LES MOYENS DE LA CONCERTATION

4.1 Indemnités et frais de déplacement pour la participation aux réunions de Concertation Locative

Le régime d'indemnisation des administrateurs sociétés anonymes d'Hlm et des offices publics de l'habitat est régi par les articles L423-13 et R421-10 du code de la construction et de l'habitation.

La présence effective des membres désignés aux réunions du CCL sera indemnisée suivant les modalités appliquées aux Administrateurs représentants les locataires au Conseil de Surveillance.

Le taux maximum de cette indemnité journalière est fixé à 87,50 euros suite à la dernière modification de l'arrêté en date du 11 octobre 2019.

La mise en place de ce remboursement forfaitaire est de la responsabilité du conseil de surveillance. Il est à noter que ce remboursement doit concerner *l'ensemble* des membres présents à la réunion.

Les frais de déplacement sont aussi pris en charge par le bailleur selon le barème kilométrique légal (si carte grise fournie pour le nombre de CV).

Le remboursement des frais est automatique et généré par le bailleur, s'appuyant sur la signature de la feuille de présence.

4.2 Les moyens matériels

- Habitat du Nord met à disposition des associations, gratuitement, des locaux pour leur permettre d'assurer leur mission.

Ci-dessous la liste des locaux mis à disposition sur demande :

- Wambrechies (Espace Proximité d'Habitat du Nord)

MK J
WG AH
ID
FP FPO

- Armentières (Espace Proximité d'Habitat du Nord)
 - Lomme (Espace Proximité d'Habitat du Nord)
 - Villeneuve d'Ascq (Espace Proximité)
 - Landrecies (point accueil d'Habitat du Nord)
 - Le Cateau Cambresis (point accueil d'Habitat du Nord)
 - Hautmont (point accueil d'Habitat du Nord)
 - Saint Amand les Eaux (Espace Proximité d'Habitat du Nord)
 - Ronchin (point accueil d'Habitat du Nord)
 - Jeumont (point d'accueil d'Habitat du Nord)
- Sur demande écrite et justifiée auprès du Responsable d'Agence concerné, Habitat du Nord pourra mettre à disposition des badges pour l'accès aux halls d'immeubles.
 - Les affichages dans les parties communes ou les agences feront l'objet d'un accord préalable du Responsable d'Agence.
 - Faculté de publier des articles pour les associations élues aux dernières élections dans l'extranet locataires qui est en projet de développement chez HABITAT DU NORD. Le mode opératoire sera défini lors de la 1^{ère} réunion du CCL qui suivra la mise en service opérationnelle de l'extranet locataires et sous réserve de l'approbation du plan de concertation locative par le Conseil de Surveillance d'HABITAT DU NORD.
 - Mise à disposition de supports de communication

Pour information, le journal Toi Mon Toit va probablement évoluer d'ici la fin de l'année 2023 suite à une augmentation très importante de son coût de production et d'envoi. Nous sommes actuellement en pleine réflexion sur ce support ou sur un autre.

Il n'est évidemment pas prévu de supprimer votre droit de communication et nous échangerons bien sûr avec vous sur les différents moyens ou support qui pourraient être mis à votre disposition.

Cependant pour l'année 2023, nous serons en mesure de vous proposer comme auparavant :

- *la parole aux associations élues (1 article par Association) en mars et septembre*
 - *le focus sur un sujet abordé en CCL dans les numéros de mars, juin et septembre .*
- Habitat du Nord prend à sa charge les frais de papeterie, reprographie, affranchissement, etc... se référant à la préparation et aux réunions de Conseil de Concertation Locative.

4.3 Les moyens financiers

- Conformément aux dispositions des articles 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la société HABITAT DU NORD allouait aux Associations des moyens financiers à hauteur de 2€ par logement composant le patrimoine. Pour ce nouveau Plan de Concertation Locative, Habitat du Nord alloue des moyens financiers aux association à hauteur de 2,50 € par logement.

Le budget est réparti entre les Associations en fonction de leur résultat aux élections des représentants des locataires qui se sont tenus en décembre 2022 et en fonction du nombre de logements familiaux composant le patrimoine d'HABITAT DU NORD le 31 décembre de l'année précédente.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'Habitat du Nord comprend 9 433 logements.

Compte tenu d'un patrimoine de 9 433 logements locatifs sociaux au 31 décembre 2022, le budget alloué par HABITAT DU NORD pour l'exercice 2023, s'élèvera à 23 582,50 euros, réparti comme suit :

CLCV	58,14 %	13 710.86 €
CNL	41,86 %	9 871.64 €
TOTAL	100%	23 582,50 €

Les versements sont effectués de la manière suivante : 70% du budget annuel de chaque association courant mars puis les 30% restant courant décembre.



Ces moyens financiers sont destinés à couvrir les frais de gestion des Associations, y compris ceux liés à la formation, à la communication, aux déplacements, ainsi que les actions entreprises par celles-ci à destination des locataires d'HABITAT DU NORD.

Les associations communiqueront annuellement au Conseil de concertation locative, puis pour validation au Conseil de surveillance, un bilan des actions menées et financées dans le cadre du Plan de Concertation Locative, qui comprendra un suivi des actions menées auprès des locataires d'Habitat du Nord, le bilan de l'utilisation des moyens financiers. Ce dernier sera remis par chaque Association au plus tard pour le 1^{er}/03 de l'année suivante.

▪ **Communication :**

Le coût de l'insertion d'une page dans le Journal TOI MON TOIT avait été estimé environ à 631 € par parution soit 1262€ /an pour 2 publications (au moins pour 2023).

Dans le cas de la suppression du journal Toi Mon Toit, le support en remplacement pourra être utilisé par les associations, après vérification de la faisabilité et du coût ainsi que de l'approbation des associations.

▪ **Assurance :**

Pour participer aux réunions, les membres du CCL bénéficieront d'une assurance couvrant leur déplacement dans les mêmes conditions que les Administrateurs locataires élus.

Le présent plan de Concertation Locative a été validé par le Conseil de Surveillance d'Habitat du Nord en date du 31 mars 2023. Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires.

Faits en 7 exemplaires à VILLENEUVE D'ASCQ, le 5 avril 2023

Signataires

HABITAT DU NORD

Le Président du Directoire

Franck PORIER

Membre du Directoire

Isabelle DHAINAUT



LES ADMINISTRATEURS LOCATAIRES

CLCV

Mme LECLERCQ



CLCV

M. HOCHART



CNL

M. GRENZ



LES FEDERATIONS

CLCV

Mme HAEDENS

Présidente



CNL

M. PODSIADLO-REGNIER

Président



UNLI

