



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PREAMBULE

Fondation Amicie Lebaudy

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ainsi que les articles 93 et 94 (V) de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié la loi 86-1290 du 23 Décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans les secteurs définis à l'article 41 ter de ladite loi.

Le présent plan de concertation est établi conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

1. OBJET

Le présent plan de concertation locative (PCL) définit les modalités pratiques applicables pour la concertation entre le bailleur et les associations de locataires au sein des immeubles ou ensembles immobiliers appartenant à la **Fondation Amicie Lebaudy**, fondation reconnue d'utilité publique (décrets des 22 mai 1906 et 3 septembre 1918, arrêté ministériel du 27 avril 2022 publiés au journal officiel des associations et des fondations d'entreprises sous le numéro SIREN 784 297 152) dont le siège social est situé 12, rue Delerue à Montrouge (92),

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il organise les Conseils de Concertation Locative dont il prévoit la composition et les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

2. PARTENAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants de la Fondation Amicie Lebaudy,
- Les représentants des organisations représentatives de locataires présentes à ce jour dans le patrimoine de la Fondation Amicie Lebaudy : CNL et CLCV affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation,

Dans l'hypothèse où de nouvelles organisations représentatives de locataires viendraient à se manifester le présent PCL fera l'objet d'un avenant.

3. INSTAURATION ET COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

L'établissement intitulé à ce jour « Fondation Amicie Lebaudy » anciennement dénommée « Groupement des maisons ouvrières » puis « Fondation de Madame Jules Lebaudy », institué par décret du 22 mai 1906 gère un patrimoine composé de 2 337 logements environ, répartis sur plusieurs arrondissements de Paris, la Seine-et-Marne, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AL' and '4P'.



Fondation Amicie Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Ces 2 334 logements sont divisés en deux secteurs rattachés à la Direction Proximité et Patrimoine.

Les organisations représentatives des locataires sont, elles, organisées au niveau national, régional et départemental.

Il est prévu un conseil de concertation dit Patrimonial (CCLP) au niveau de la Direction de la Proximité et du Patrimoine de la Fondation Amicie Lebaudy pour l'ensemble du patrimoine de la Fondation Amicie Lebaudy.

Ce conseil a vocation à favoriser les relations locatives en construisant un dialogue, en échangeant sur des thèmes d'actualité et sur des sujets intéressant la vie des résidences, l'amélioration du cadre de vie et du vivre ensemble. Ils demeurent des instances consultatives et non décisionnelles. Ils ne se substituent pas aux associations de locataires qui gardent toutes leurs prérogatives prévues par la loi, et notamment la possibilité pour chacune d'être consultée sur demande « chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe immobilier ».

3.1. COMPOSITION

- Deux représentants du bailleur avec le cas échéant l'assistance d'une personne en fonction des sujets prévus à l'ordre du jour.
- Un représentant des locataires dûment désigné par chaque organisation représentative des locataires présentes sur le patrimoine et siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, soit deux représentants au global.
- Trois représentants des associations, amicales ou groupements de locataires représentatifs de locataires titulaires d'un contrat de location d'un local, dûment désignés par chaque organisation

Les représentants des organisations représentatives de locataires ont la faculté de désigner un membre suppléant dûment habilité également et appelé à remplacer leurs représentants en cas d'absence. Ils en informent le bailleur par écrit et dans un délai d'un mois préalablement aux réunions du CCLP.

Les représentants des organisations représentatives de locataires peuvent se faire assister d'une personne de leur choix dont la compétence est jugée utile. Ils en informent le bailleur par écrit préalablement aux réunions du CCLP.

3.2. COMPETENCE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Il est consulté sur les questions d'ordre général qui concernent l'ensemble du patrimoine de la Fondation Amicie Lebaudy et notamment les thèmes suivants :

- Plan annuel de réhabilitation, densification et requalification urbaine
- Plan annuel de développement et de vente du patrimoine
- Suivi des échéances des baux emphytéotiques
- Actions menées en matière d'économie d'énergie et de façon générale pour optimiser le rapport coût/service
- Avancement global des régularisations des charges locatives
- Politique des loyers
- Plan de communication à destination des locataires
- Retour sur les résultats de l'enquête annuelle de satisfaction auprès des locataires.
- Suivi de l'avancement global des plans d'actions mis en place à la suite de cette enquête.
- Facturation des réparations locatives : états des lieux, grille de vétusté, politique

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'UP' and a circled '2'.



Fondation Amicie Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

- achats en matière de contrats récupérables.
- Information sur l'avancement global des travaux d'équipement en matière de nouvelle technologie de l'information et de la communication
- Qualité de service
- Bilan des prestataires de service dont les contrats sont mis à la charge des locataires
- Politique du personnel de proximité
- Organisation de groupe de travail thématique
- Mise au point d'accord collectif à l'échelle du patrimoine de la Fondation Amicie Lebaudy.

Il assure un bilan général annuel de la concertation notamment de la concertation réalisée au niveau territorial.

3.3. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- Fréquence : au minimum deux fois par an à des dates proposées par le bailleur et acceptées par les autres membres du conseil de concertation, avec un ordre du jour arrêté en commun lors du conseil de concertation locative patrimonial précédent et confirmé lors de l'envoi des convocations par le bailleur ; les réunions se tiendront en semaine à des horaires qui conviennent au plus grand nombre des membres. Des réunions supplémentaires à l'initiative soit du bailleur, soit des autres membres, pourront être organisées si nécessaire.
- Les convocations et l'ordre du jour seront adressés par courrier ou par mail, par le bailleur au moins 8 jours à l'avance.
- Selon les thèmes et sur proposition, le cas échéant, des membres du conseil de concertation locative patrimonial, la Fondation Amicie Lebaudy pourra faire appel à tout expert ou communiquer tout rapport ou document susceptible d'éclairer la réflexion du conseil.
- Les CCLP se tiendront dans les bureaux du siège social de la Fondation Amicie Lebaudy ou en cas d'impossibilité majeure, pourront prendre une forme dématérialisée en réunissant ses participants à distance. Ces derniers en seront préalablement informés.
- Un compte-rendu comportant le cas échéant un relevé de décision sera rédigé par le bailleur et envoyé à chacun des participants dans un délai d'un mois. Des observations pourront être notifiées par les participants dans un délai de quinze jours pour être annexées au compte-rendu.
- Un bilan des activités du conseil de concertation sera présenté annuellement au Conseil d'Administration du bailleur.

L'amélioration de la concertation, objet du présent plan, passe aussi par des relations plus régulières et plus étroites avec les associations et/ou groupements de locataires pour améliorer la communication avec les locataires et leurs représentants.

Dans cet objectif, à leur égard, le représentant du bailleur (Responsable de Secteur) :

- Accusera réception sous 3 jours ouvrés des demandes formulées par courrier, mails ou téléphone.
- Traitera les demandes au plus tard dans un délai de 15 jours.
- Informera les associations ou groupement de locataires des décisions concernant leur immeuble.
- Recevra les membres du bureau et/ou les représentants de locataires lorsqu'ils en feront la demande, et au plus tard dans un délai d'un mois.
- Présentera les justificatifs de charges en consultation dans les locaux du bailleur ou



Fondation Amicie Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

- sur un support dématérialisé.
- Organisera une concertation sur les actions à engager pour améliorer la qualité de service, la sécurité et la maîtrise des charges ; dans ce contexte, le bailleur les informera de tout changement de contrat de prestations de services.
 - Les informera des interventions lors de pannes sur une installation générale. Communiquera sur le plan de travaux du groupe immobilier et leur exécution.
 - Etablira une concertation sur les projets de réhabilitation et de requalification urbaine dans le cadre de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

4. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre des conseils de concertation locative, sont définis comme suit :

4.1 MOYENS MATERIELS

Le bailleur assurera la mise à disposition :

- d'un panneau d'affichage dans chaque hall ou un affichage par immeuble,
- dans la mesure du possible, de locaux qui seraient disponibles. Ces locaux pourront être partagés entre plusieurs associations le cas échéant.

4.2 MOYENS FINANCIERS

Le Bailleur versera sur la durée du plan une participation forfaitaire annuelle globale de 2 euros par logement défini sur la base du patrimoine de logements familiaux de la Fondation Amicie Lebaudy en Ile de France arrêté par le contrôle de gestion du bailleur au 31 décembre de l'année précédant le versement.

Le Fonds d'Initiative Local (FIL) est fixé à 1 euro par logement.

Il n'y a pas de report de budget d'une année sur l'autre du budget dédié au Fond d'Initiative Local décrit ci-dessous, quand bien même ces derniers ne seraient pas intégralement consommés une année.

4.2.1 Répartition du montant forfaitaire annuel

L'article 44 Bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi égalité citoyenneté indique que la répartition du budget alloué est réparti entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires »

La Fondation Amicie Lebaudy n'organisant pas d'élection des représentants des locataires, les moyens financiers seront répartis selon la base suivante :

Sur base de représentativité sur les groupes immobiliers en date de septembre 2023, les deux organisations nationales signataires de ce PCL se sont concertées sur le mode de répartition qui a abouti au tableau suivant :

CNL	CLCV	TOTAL
60 %	40 %	100,00

Cette participation annuelle par logement répartie aux conditions ci-dessus est destinée à



Fondation Amiciele Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

financer l'ensemble des actions conduites par les associations qui participent à la concertation locative, notamment :

- Les frais de fonctionnement de la concertation, correspondant à la prise en charge des frais liés aux réunions des différents CCL (frais de transport, frais de photocopies, indemnités des pertes de salaires, ...)
- Les frais permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires (prise en charge de la réalisation d'une enquête auprès des locataires, de supports d'information et de communication, ...)
- La formation des représentants des locataires et des membres des CCL à la concertation locative.
- Le financement de projets sociaux. Ces projets ne devront pas avoir d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Le versement sera effectué chaque année à la structure désignée par les représentants dûment habilités des organisations représentatives des locataires et sous réserve de présentation d'un bilan d'activité de l'année antérieure.

Ce bilan prendra la forme d'un rapport d'activités annuel qui comprendra à minima une synthèse des actions et des éléments chiffrés au soutien de ces actions menées dans le cadre du présent PCL ainsi que la liste des projets associatifs à l'initiative des organisations représentatives des locataires.

Le règlement sera effectué par le bailleur dans un délai d'un mois après la remise du bilan d'activité annuel par l'organisation représentative des locataires. Ce bilan devra être remis au cours du premier quadrimestre de l'année suivante.

Conformément aux termes du précédent Plan de Concertation Locative, un point sur le budget (consommation et utilisation) sera présenté lors du CCLP du premier semestre 2024, chaque association s'étant engagée à faire la synthèse de son activité.

Le versement interviendra sous condition expresse de participation aux réunions des CCL. Un mémoire de mobilisation de dotation sera transmis par chaque organisation.

Les signataires du PCL indiqueront au bailleur l'ordre du règlement ainsi que l'adresse, ou communiqueront un

RIB pour l'envoi du financement.

La Fondation Amiciele Lebaudy transmettra annuellement aux fédérations la liste du patrimoine arrêtée au 31 décembre.

4.2.2 Fond d'Initiative Local

Nature des projets

Les projets présentés par les associations du collège locataire visent à renforcer le lien social dans le patrimoine du bailleur par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place et l'organisation :

- d'actions favorisant la qualité de vie dans l'immeuble et le quartier ;
- d'actions d'accompagnement collectif ;
- d'actions d'accès à l'éducation, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences.
- ...

Les projets présentés n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou communautaire.



Fondation Amiclé Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Montage et financement des projets

Les projets seront présentés à la Commission d'Appel à Projets.

Tous les projets sont envoyés au Responsable de Secteur. Ce dernier se charge de les diffuser aux membres de la Commission.

Une convocation pour réunir la Commission d'Appel à Projets est ensuite adressée à tous les membres de celle-ci.

Les décisions de validation ou de rejet de financement de projets sont prises à la majorité des voix des membres présents.

Les projets sont financés dans le respect du budget annuel du présent PCL alloué pour le financement des projets associatifs, tel que précisé en préambule.

Tout projet comprendra son descriptif ainsi que les pièces justificatives (devis, facture pro forma). En l'absence de ces éléments, les fonds ne pourront être versés.

Organisation de la Commission d'Appel à Projets (CAP)

La Commission d'Appel à Projets est chargée d'étudier le bien fondé du ou des projets présentés, les cas de contestation ou de litige, puis de valider ou refuser le financement du ou des projets présentés par les associations représentatives de locataires membres du CCL au titre des projets associatifs.

La Commission d'Appel à Projets se réunit lorsqu'un de ses membres en fait la demande, pour validation ou contestation de projet dans le mois suivant sa réception auprès du Responsable de Secteur.

Sont membres de la Commission d'Appel à Projets

- ✓ d'une part, un représentant de chaque association signataire du PCL,
- ✓ d'autre part, les membres de la Commission de l'Action Sociale :
 - Président ou Vice-Président de la Fondation
 - Un administrateur
 - Directeur général
 - Directeur de la proximité et du patrimoine
 - Pilote en charge du dossier étudié

Dans les trois mois qui suivent la signature du présent PCL, les associations informent le bailleur du nom des représentants et suppléants désignés pour siéger à la Commission d'Appel à Projets.

Dans le cas contraire, un constat de carence est dressé.

La présidence de la Commission d'Appel à Projets sera assurée par un représentant du bailleur. Elle dispose, en cas d'égalité des votes, d'une voix prépondérante. La présidence est nommée par le bailleur.

Le mandat de représentant au sein de la Commission d'Appel à Projets vaut pour la durée du présent PCL.

Lorsqu'un siège devient vacant, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un point sur la consommation et l'utilisation du Fond d'Initiative Local est présenté



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Fondation Amiclé Lebaudy

systématiquement à chaque séance du CCLP.

5. DUREE, MISE A JOUR, REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation locative est adopté pour une durée de quatre ans.

Il prendra effet au 1^{er} janvier 2024.

A son échéance le plan fera l'objet d'un bilan par les parties contractantes qui définiront les modifications nécessaires à son actualisation ou à sa refonte.

Dans l'attente de sa révision, le présent plan de concertation locative se poursuivra par tacite reconduction.

Un bilan d'étape de l'exécution du PCL sera réalisé deux ans après son entrée en vigueur.

6. REGLEMENT DES LITIGES

Toute difficulté dans la mise en œuvre du plan de concertation locative qui ne trouverait de solution au sein des conseils de concertation locative sera soumise à la médiation de la commission départementale de conciliation prévue par l'article 188 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000.

7. PUBLICITE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le bailleur assurera une large communication du plan de concertation auprès de ses salariés. Il diffusera ledit plan à chaque association et/ou groupement de locataires.

Un exemplaire du plan sera disponible dans les espaces d'accueil des gardiens et dans les bureaux de la Fondation (Siège social).

8. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation sera mis en œuvre au 1^{er} janvier 2024 par les associations et le bailleur.

9. ANNEXES

Organisation du pôle proximité en secteurs

Nombre de logements du patrimoine et par secteur

Handwritten signatures and initials: "yP" and "EW" with a line through it, and "yP" below.



Fondation Amicie Lebaudy

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Fait à Montrouge, le 14 mars 2024

En 3 exemplaires

Pour la Fondation Amicie Lebaudy

Yves Poinsignon – Président

Pour les associations

Confédération Nationale Du Logement
Représentée par Marc Ruer

Consommation Logement Et Cadre De Vie
Union Régionale Ile de France
Représentée par Edward Watteeuw