

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Vu la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Vu le Plan de Concertation Locative, validé le 3 octobre 2001 par le Conseil d'Administration.

Vu le Plan de Concertation Locative, validé le 16 décembre 2011 par le Conseil d'Administration

Vu la Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Vu l'avenant n°1 au Plan de Concertation Locative, relatif à la composition du Conseil de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration du 7 juillet 2014.

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 20 octobre 2015, prenant acte de la désignation de Madame Barbara LEMAGNEN, en tant qu'administrateur représentant des locataires.

Vu le Plan de Concertation locative, validé le 6 juillet 2016 par le Conseil d'Administration

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 8 juin 2017 relative à l'élection des membres du Conseil de Concertation Locative.

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 6 avril 2018, relatif à l'élection de Monsieur Philippe VILAND, Président du Conseil d'administration

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 6 avril 2018, prenant acte de la fin du mandat d'administrateur représentants des locataires de Madame Barbara LEMAGNEN

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires titulaires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre, mentionnés à l'article 4.4.

Les signataires du Plan de Concertation Locative sont :

- Le représentant de la SA d'HIIm du Cotentin :
Monsieur Philippe VILAND, Président,
- Les administrateurs élus :
 - Monsieur Jacques SAMSON
 - Madame Anne-Marie QUELVENEC
 - Monsieur Christian LECARPENTIER

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de la SA d'HIIm du Cotentin.

Article 3 – DUREE

Le Plan de Concertation Locative est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable.

Article 4 – MODALITES DE LA CONCERTATION

Le Conseil d'Administration valide le Plan de Concertation Locative qui définit les modalités pratiques de la concertation, après avis du Conseil de Concertation Locative.

Un conseil de concertation unique est institué pour l'ensemble du patrimoine de la société.

Un bilan triennal de l'application du Plan de Concertation sur l'ensemble de ces aspects sera présenté au Conseil d'Administration après avis du Conseil de Concertation locative afin de réviser le cas échéant le présent plan de concertation locative.

Article 4.1 - COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- Les Administrateurs et censeur :
 - M. Bruno CARABIE Administrateur, (Président)
 - M. Rémi FOUCHER, Administrateur,
 - M. Christian LEMARCHAND, Administrateur,
 - M. Christian CAILLOT, Administrateur
- Les Représentants des locataires titulaires

- M. Jacques SAMSON, Administrateur
- Mme Anne-Marie QUELVENEC, Administrateur
- M. Christian LECARPENTIER, Administrateur
- Les collaborateurs de la Société :
 - M. Frédéric DELOEUVRE, Directeur,
 - M. Alain FRANCOISE, Directeur du Développement
 - Mme Nelly MORVAN, Responsable Financier
 - Mme Catherine BOSVY, Responsable de la Gestion Locative
- Personnes qualifiées : en fonction de l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation locative peuvent proposer la participation d'une personne compétence pour apporter son expertise sur un thème choisi.
- A la demande des représentants des locataires les suppléants des représentants des locataires seront invités.

Article 4.2 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Une date de réunion sera proposée par le directeur de la SA d'Hlm en fonction de la disponibilité de ses membres.

Les membres, représentants des locataires, peuvent proposer des sujets à inscrire à l'ordre du jour du Conseil de Concertation Locative ; les services internes de la société étudieront ces sujets pour en débattre lors de la concertation.

La convocation à la réunion et l'ordre du jour seront adressés aux membres, par lettre simple ou mail 8 jours avant la séance.

Un procès-verbal de la réunion du Conseil de Concertation Locative sera établi et transmis à l'ensemble des participants.

De plus, il sera établi un compte-rendu de réunion du Conseil de Concertation Locative qui sera présenté au Conseil d'Administration.

Article 4.3 - COMPETENCES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

La concertation Locative pourra s'orienter autour des projets globaux suivants :

- Le plan d'entretien du patrimoine,
- Les projets d'aménagement ou d'amélioration du cadre de vie des habitants réalisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Les projets de rénovation urbaine (amélioration, démolition, construction) réalisés dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville.



- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants,
- Le protocole d'accord sur les états des lieux et la grille de vétusté pour l'ensemble du patrimoine,
- L'élaboration et le suivi de la CUS.
- La concertation sur la Qualité de Service : Présentation des enquêtes triennales de satisfaction, association à l'élaboration du diagnostic conseil HQS, implication dans l'élaboration de plans d'actions dans la cadre d'une labellisation.

Par ailleurs, les articles 44 et suivants de la loi de 1986 précisent les sujets sur lesquels les représentants des locataires doivent être systématiquement consultés. « *Toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges ou toute opération de construction-démolition, est soumise à une concertation préalable des membres du Conseil de Concertation Locative* ».

Conformément à l'article 119 de la loi MLE et sur proposition des membres du Conseil de Concertation Locative, le Conseil d'Administration de la SA d'Hlm du Cotentin a adopté à l'unanimité, le 28 avril 2011, la mise en œuvre de la contribution des locataires au partage des économies d'énergie.

Les modalités relatives à la contribution des locataires à l'économie d'énergie sont annexées à ce plan (annexe 1).

4.4 – LES MOYENS ATTRIBUES PAR LA SA D'HLM DU COTENTIN

La SA d'Hlm du Cotentin met à disposition des locaux au siège pour les réunions du Conseil de Concertation Locative ainsi que du matériel informatique et de reprographie.

Les représentants des locataires peuvent disposer dans chaque bâtiment collectif d'habitation et dans un lieu de passage des locataires d'un panneau d'affichage sur lequel ils communiquent sur « le logement, l'habitat et les travaux ». La localisation du panneau est définie par la SA d'Hlm du Cotentin selon les contraintes techniques des halls d'entrée des bâtiments.

La SA d'Hlm s'engage à prendre en charge pour l'association du présent plan :

- Les frais de déplacement des représentants aux séances sur la base du barème kilométrique de l'année, publié par l'administration fiscale avec un plafonnement de puissance fiscale à 7 CV.
- La perte éventuelle de salaire pour participer au CCL sur justificatif de l'employeur,
- La participation éventuelle à des actions de formation organisées par l'Union Hlm, ses filiales ou la Fédération des SA d'Hlm sur les thèmes inscrits à l'article 4.3.

Afin de mobiliser les locataires et renforcer le lien social, dans le cadre d'opération de résidentialisation ou de réhabilitation, une enveloppe dédiée au montage de projets menés

par les associations de locataires en direction d'un quartier ou d'un ensemble immobilier peut être allouée.

En revanche, le financement exclusif par projet ne saurait couvrir l'intégralité des besoins de moyens des associations.

Les membres du Conseil de Concertation Locative sont invités à participer à la visite de patrimoine organisée annuellement par la société

4.5 – COMMUNICATION AUPRES DES LOCATAIRES ET DES COLLABORATEURS

La SA d'HLM du Cotentin diffuse en interne et en externe le Plan de Concertation locative et le compte-rendu des Conseils de Concertation Locative via le site internet de la société, ou l'affichage dans le hall du siège, afin d'informer les locataires et l'ensemble des collaborateurs de l'organisme de l'existence d'un Conseil de Concertation Locative, son rôle, son mode de fonctionnement, les réflexions menées, les travaux engagés, ainsi que ses conclusions.

La communication auprès des locataires s'exerce également par la remise du livret locataire et du règlement intérieur destiné à assurer le bon usage des immeubles collectifs d'habitation.

Article 5 – SIGNATAIRES

Fait à Cherbourg en Cotentin, le 13 décembre 2018,

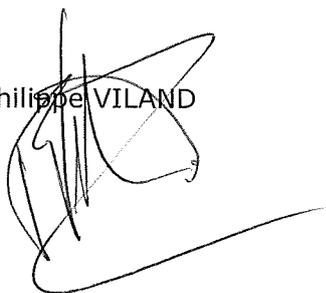
Pour la SA d'Hlm du Cotentin,

Le Président,

Pour les Représentants des Locataires,

Les Administrateurs élus,

Philippe VILAND



Jacques SAMSON



Anne-Marie QUELVENNEC



Christian LECARPENTIER



Contribution des locataires au partage des économies d'énergie

La loi MLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 (art. 119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Deux décrets et arrêtés du 23 novembre 2009 précisent respectivement les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (logements soumis à la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc social, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Certaines dispositions sont identiques pour le parc privé et le parc social.

1) CONDITIONS DE MISE EN PLACE DE LA CONTRIBUTION

a) Concertation préalable bailleur / locataire

La mise en place de la contribution financière du locataire est subordonnée à l'engagement par le bailleur d'une démarche de concertation avec le locataire ou les associations représentatives des locataires pour le secteur social portant sur :

- le programme des travaux envisagés,
- les modalités de leur réalisation,
- les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du ou des logement(s),
- et la contribution financière du ou des locataire(s) notamment sa durée, au partage des économies d charges résultant de ces travaux.



b) Conditions liées aux travaux et à la date d'achèvement du bâtiment

La contribution du locataire ne peut être demandée par le bailleur qu'en cas de réalisation de certains travaux. Selon la date d'achèvement du bâtiment concerné et la qualité du bailleur (privé ou public), celui-ci peut avoir le choix entre deux options de travaux.

Soit il s'agit de la réalisation d'un bouquet de travaux dans le logement, c'est-à-dire d'une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique parmi les travaux suivants :

- travaux d'isolation thermique des toitures,
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur,
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur,
- travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants,
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Chacun de ces types de travaux doit être conforme aux caractéristiques techniques minimales précisées par arrêtés (arrêtés du 23.11.09). Le bailleur doit réaliser au moins deux des types de travaux de la liste. Le bailleur social doit atteindre un nombre de points égal à 7 (arrêté du 23.11.09)

Soit il s'agit d'atteindre une performance énergétique globale en réalisant des travaux permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage en dessous d'un seuil fixé par arrêtés (arrêtés du 23.11.09).

Une étude thermique préalable réalisée par un bureau d'études détermine les travaux à effectuer pour atteindre cette performance énergétique globale.

Les caractéristiques techniques minimales des travaux entrant dans la composition du bouquet de travaux sont identiques à celles de l'éco Prêt à taux zéro pour le parc privé, et celles de l'éco Prêt pour le parc public.

Bâtiments concernés par les travaux

La possibilité pour le bailleur privé ou social d'opter soit pour le bouquet de travaux, soit pour l'atteinte d'une performance énergétique globale est fonction de la date d'achèvement du bâtiment concerné.

Parc public

- si le bâtiment a été achevé avant le 1er janvier 1948 : le bailleur ne peut opter que pour le bouquet de travaux;
- si le bâtiment a été achevé à partir du 1er janvier 1948 : le bailleur doit atteindre une performance énergétique globale minimale.

c) Condition de forme

A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au « loyer » et aux « charges » intitulée « Contribution au partage de l'économie de charges » doit figurer sur la quittance remise au locataire et l'avis d'échéance le cas échéant.

De même doivent être mentionnées les dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux.

Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

Cette participation est limitée à une durée de quinze ans. Son montant n'est pas révisable.

En cas de départ du locataire et de conclusion d'un nouveau bail, le bailleur doit apporter au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informer sur son terme.

2) MODALITES DE CALCUL DE LA CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

Les modalités de calcul de la contribution du locataire diffèrent selon que les travaux sont effectués par un bailleur privé ou un bailleur public et en fonction de la date d'achèvement du bâtiment.

a) Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1er janvier 1948

Dans ce cas, il s'agit automatiquement de la réalisation d'un bouquet de travaux. La contribution mensuelle demandée au locataire est forfaitaire, fixe et non révisable. Elle s'élève à :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale,
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales,
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Il est prévu que ce forfait pourra être réactualisé par arrêté tous les 3 ans en fonction de l'évolution de l'IRL pour les nouveaux travaux d'économie d'énergie réalisés pouvant donner lieu à une nouvelle contribution.

Ces nouveaux forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif.

b) Parc public : bâtiments achevés après le 1er janvier 1948

Le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable, calculée sur la base de l'estimation d'économie d'énergie mensuelle. Elle est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement, calculée selon la méthode réglementaire Th-C-E ex.

Les bailleurs sociaux ne détenant pas plus de trois logements locatifs dans le bâtiment concerné par les travaux peuvent bénéficier d'une contribution mensuelle forfaitaire, fixe et non révisable. Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 euros (voir § Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant

le 1er janvier 1948). Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 euros conformément au paragraphe précédent.

3) JUSTIFICATIONS ET CONTROLES DE L'ESTIMATION DE L'ECONOMIE D'ENERGIE : PARC PRIVE ET PARC SOCIAL

La contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué sous réserve que les travaux effectués lui bénéficient directement et qu'ils soient justifiés (loi du 6.7.89 : art. 23-1). Les justifications sont apportées par le bailleur à son locataire après travaux.

Contrôle de conformité des travaux

Lorsque le bailleur a opté pour le **bouquet de travaux**, l'éligibilité des travaux et leur conformité aux caractéristiques techniques définies par la réglementation doivent être attestées par l'entreprise ou le maître d'œuvre ayant réalisé les travaux (ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle).

De même lorsque le bailleur a opté pour l'atteinte d'une **performance énergétique globale**, l'entreprise ou le maître d'œuvre ayant réalisé les travaux (ou l'organisme ayant délivré la certification du bâtiment ou un bureau de contrôle) doit attester que les travaux mis en œuvre sont conformes aux prescriptions de l'étude thermique préalable. Si tel n'est pas le cas, une nouvelle estimation de la consommation d'énergie est réalisée afin d'estimer la participation du locataire.

Le bailleur qui souhaite demander une contribution à son locataire, doit justifier de leur réalisation auprès de ce dernier. Pour cela, le bailleur doit lui transmettre un formulaire-type rempli conjointement avec les entreprises intervenantes (arrêté du 23.11.09).

Ce formulaire détaille pour chaque cas les travaux mis en œuvre, leurs caractéristiques et comprend des renseignements fournis par l'ensemble des intervenants (entreprise réalisant les travaux, maître d'œuvre et bureau d'étude le cas échéant)

Il comprend également des attestations sur l'honneur des différents professionnels, et bien sûr le montant de la contribution demandée au locataire.

Les travaux mis en œuvre ainsi que toutes les informations figurant sur ce formulaire permettront au bailleur de demander une contribution à son locataire.

4) LES TRAVAUX PEUVENT-ILS ETRE IMPOSES AU LOCATAIRE ?

a) Travaux sur les parties communes et sur les parties privatives d'un autre logement de l'immeuble

Les travaux de rénovation énergétique peuvent être qualifiés de travaux d'amélioration. La loi impose au locataire de tolérer l'exécution des travaux d'amélioration dès lors qu'ils sont réalisés dans les parties communes ou les parties privatives des autres logements que le sien (loi du 6.7.89 : art. 7-e).



b) Travaux sur les parties privatives du logement loué

La loi du 12 juillet 2010 précise désormais que le locataire est obligé de laisser exécuter les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans son logement. En date du 24 novembre 2010, l'ensemble des membres du Conseil de Concertation Locative au vu des éléments présentés ci-dessus a émis un avis de principe favorable à la mise en œuvre d'une contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés, à hauteur de 40 % de l'économie d'énergie mensuelle estimée, sur une durée de 15 ans.

La mise en place de cette contribution interviendrait le premier mois qui suit la date de fin de travaux.

