

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE  
2023-2026  
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

Entre :

- **La S.A D'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** représentée par **Monsieur Jean-Baptiste DESANLIS**, Directeur Général, dûment habilité,

D'une part,

Et :

- **Les Représentants de Locataires élus lors des dernières élections :**
  - Monsieur Philippe MARSAUDON, représentant l'AFOC
  - Monsieur Joël BESSEAU, représentant la CLCV
  - Madame Dominique ALEIXANDRE-BEDIN, représentant INDECOSA CGT
- **Les Représentants des Associations de Locataires présentes dans le patrimoine d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT affiliées à une organisation siégeant :**
  - **à la Commission Nationale de Concertation :**
    - L'Union Régionale Nouvelle Aquitaine de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
    - L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC),
    - La Confédération Générale du Logement (CGL),
    - La Confédération Nationale du Logement (CNL),
    - La Confédération Syndicale des Familles (CSF)
  - **au Conseil National de la Consommation :**
    - INDECOSA CGT
- **Les Représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections Locataires**
  - Monsieur Alain KERDUDO, représentant la CNL,
  - Monsieur Philippe MARSAUDON, représentant l'AFOC
  - Monsieur Joël BESSEAU, représentant la CLCV
  - Madame Dominique ALEIXANDRE-BEDIN, représentant INDECOSA CGT

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit.

## **PREAMBULE**

Le présent plan de concertation locative, qui sera soumis à la validation du conseil d'administration d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** devant se tenir le 20 juin 2023, a fait l'objet d'une concertation avec les représentants des locataires en date du 27 mars 2023 puis par voie dématérialisée.

Il définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure plusieurs conseils de concertation locative et détermine leur composition.

### **1- PARTENAIRES**

Conformément à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, le présent Plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**,
- Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation
- Les représentants des associations ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés lors des dernières élections de locataires
- Les administrateurs élus représentant les locataires.

Le présent Plan de Concertation Locative (PCL) prévoit ci-après les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**.

### **2- OBJET ET ROLE DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE**

Les Conseils de Concertation Locative sont des instances de consultation, de concertation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie des locataires. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, de loyers, d'attribution des logements.

La concertation portera notamment sur les différents thèmes suivants relatifs au patrimoine d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** :

- la politique appliquée au niveau des charges locatives et de leurs modalités de récupération :
  - Mode de répartition des charges (surface habitable, compteurs...),
  - Contrats et conseils d'entretien,
  - Les provisions
- la politique d'entretien et de maintenance des immeubles :
  - Charges de maintenance, d'énergie et de fonctionnement,
  - Travaux à engager,

- Information sur les budgets annuels,
- Qualité des prestations effectuées,
- Développement durable et sobriété énergétique
- la politique de sécurité et de médiation des ensembles immobiliers :
  - Avis sur les projets de sécurisation des immeubles (accès, garages, espaces communs),
  - Relations avec le personnel de proximité,
  - Mesures à engager pour améliorer les relations entre habitants,
- la politique d'amélioration du patrimoine :
  - Gros travaux et réhabilitation des programmes,
  - Avis sur le plan de patrimoine,
- la politique de renouvellement urbain et son accompagnement :
  - Projets de démolition-reconstruction,
  - Accompagnement des locataires à reloger,
- la politique de peuplement des logements
  - Objectifs de mixité sociale,
  - Actions d'accompagnement des personnes en difficulté,
- la politique sociale et environnementale
- la politique de gestion locative et de vente

Cette concertation a pour objectif :

- de renforcer la communication et l'information auprès des locataires ;
- de prévenir et de faciliter le règlement amiable des conflits locatifs collectifs.

Les Conseils de Concertation Locative sont obligatoirement consultés avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou sur une opération de démolition-construction. Dans ce cas, 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.

Pour toute opération d'amélioration ou de construction-démolition, **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** dressera un bilan de la concertation qui comportera l'avis motivé des représentants des locataires. Ce bilan sera ensuite transmis aux locataires concernés

Le Conseil de Concertation Locative- Patrimoine est habilité à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine. Des accords collectifs locaux peuvent être conclus conformément à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, lorsqu'une association de locataires est présente. Les CCL Locaux seront consultés en amont d'un accord collectif local qui est négocié soit avec une association de locataires soit directement avec les locataires.

Les CCL sont également consultés sur certains volets de la Convention d'Utilité Sociale (article L.445-1 du Code de la Construction et de l'habitation) :

- Sur l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers
- Sur les engagements pris par **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** en matière de gestion sociale c'est-à-dire sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale, sur les actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficultés, sur les actions mises en œuvre sur le patrimoine pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale et, le cas échéant, la nouvelle politique des loyers et les plafonds de

ressources, les montants maximaux de loyers des immeubles, les loyers maximaux moyens.

- Sur les engagements pris par **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** en termes de politique sociale et environnementale.

### **3 – MISE EN PLACE DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE (compétence territoriale, composition et fonctionnement)**

#### **3.1 – Compétence territoriale**

Il est décidé la création de **quatre conseils de concertation locative**. Ils sont le siège des débats et de la consultation concernant les sujets intéressant la vie des locataires :

- Un conseil de concertation à l'échelle du patrimoine d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** dit Conseil de Concertation Locative « patrimoine » (CCLP) qui **aborde des thèmes transversaux concernant tout son patrimoine et la politique générale d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**.
- Trois conseils de Concertation Locative Locaux (CCLL)
  - Un Conseil de Concertation pour l'agence de NIORT traitant des thèmes cités à l'article 2 et afférents au patrimoine situé dans le département des DEUX-SEVRES (79),
  - Un Conseil de Concertation pour l'agence de LA ROCHELLE traitant des thèmes cités à l'article 2 et afférents au patrimoine situé dans les départements de la CHARENTE-MARITIME (17), de la GIRONDE (33), des LANDES (40), du LOT ET GARONNE (47), de la DORDOGNE (24) et des PYRENEES ATLANTIQUE (64),
  - Un Conseil de Concertation pour l'agence de POITIERS traitant des thèmes cités à l'article 2 et afférents au patrimoine situé dans le département de la VIENNE (86).

Le ressort de chaque CCL correspond strictement aux départements administratifs.

#### **3.2 – Composition de chaque conseil de concertation locative (CCLP-CCLL)**

Les Conseils de Concertation Locative sont composés conformément aux dispositions de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et notamment aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 44 ter précisant que le Conseil de Concertation Locative est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au 1<sup>er</sup> aliéna de l'article 44 de la loi.

Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement.

Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Chaque association désigne au bailleur, par mail avec accusé de réception, le nom de trois au plus de ses représentants au sein de chaque CCLL et au CCLP ainsi qu'il est précisé ci-après (3.2 b).

Les organisations peuvent à tout moment, par mail avec accusé de réception, remplacer un de leur représentant au sein du Conseil de Concertation Locative.

a) Au titre de la représentation d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Sont membres de droit de chaque Conseil de Concertation Locative, les représentants du bailleur désignés par lui, à savoir :

- le Directeur Général ou le Secrétaire Général **d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**,
- eux-mêmes assistés des Responsables de Service de la société ou de toute autre personne pouvant rendre compte d'une particularité d'ordre pratique selon l'objet de la consultation et le sujet traité.

b) Au titre de la représentation des locataires

Sont membres de droit de chaque Conseil de Concertation Locative :

- Les 3 Administrateurs élus siégeant au Conseil d'Administration d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**
- Et, au plus, 3 représentants des locataires désignés par chaque entité visée à l'alinéa 1 de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 et choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupement d'immeubles :
  - *tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation*
  - *ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires*
  - *ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.*

c) Au titre des personnes dont la compétence est jugée utile

Sont invités à chaque Conseil de Concertation Locative, à l'initiative du bailleur ou sur proposition d'une association siégeant au Conseil de Concertation Locative :

- Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du Conseil, y compris des représentants d'une association visée à l'article 1-PARTENAIRES,
- Des représentants locaux de locataires (amicales de locataires ou groupement de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème de l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé lors du Conseil.

Le nombre d'invités ainsi désignés est limité à deux (2) par structure et par séance.

Les membres des CCL (associations et bailleur) qui invitent des personnes dont la compétence est jugée utile informent les personnes siégeant à l'instance considérée, du nombre, de l'identité, de la qualité et de l'appartenance associative de leur(s) invité(s) au moins huit jours avant la date de la séance.

### **3.3 - Fonctionnement des Conseils de Concertation**

Les Conseils de Concertation Locative (CCLP et CCLL) se réunissent préalablement à toute décision sur laquelle ils doivent être consultés et au minimum deux fois par an.

Si l'actualité le nécessite ou si la résolution d'un problème particulier à telle ou telle résidence l'exige, une association siégeant peut demander par écrit à la société de convoquer un Conseil en précisant les points qu'il souhaite voir mis à l'ordre du jour. Le Conseil est alors convoqué dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception du courrier.

Les Conseils de Concertation Locative sont convoqués par **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** par lettre simple ou par mail trois semaines au moins avant la date de la réunion. Les documents nécessaires à la réunion seront transmis aux membres du Conseil de concertation locative dès qu'ils seront disponibles. Les associations de locataires se chargent de transmettre à leurs représentants toutes les informations et documents transmis par **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**.

Les réunions se tiennent, en présentiel et/ou en visioconférence :

- au siège social d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** pour le Conseil de Concertation Locative « Patrimoine » et le Conseil de Concertation Locative de NIORT
- à l'agence de LA ROCHELLE pour le conseil de concertation locative de La ROCHELLE
- à l'agence de POITIERS pour le Conseil de concertation locative de POITIERS
- ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'ordre du jour est arrêté par la Société, toutefois une ou plusieurs associations siégeant ainsi qu'un ou plusieurs administrateurs de Locataires élus peuvent demander 8 jours au moins avant une réunion l'inscription à l'ordre du jour d'un ou plusieurs points.

Un représentant du bailleur est secrétaire de séance.

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** établira les procès-verbaux des séances des Conseils et les diffusera, au moins avant la prochaine réunion, aux associations de Locataires et Administrateurs Locataires. Le cas échéant, les procès-verbaux pourront amendés par les membres lors de la prochaine réunion de Conseil. Les procès-verbaux seront alors signés par deux membres des Conseils de Concertation Locative : un représentant d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** et un représentant des locataires désigné par les membres présents en début de chaque séance. Les procès-verbaux signés sont adressés par mail à tous les participants concernés. Les procès-verbaux des CCLL seront communiqués, pour information, aux membres du CCLP. Réciproquement, les procès-verbaux des CCLP seront diffusés par mail aux membres des CCLL concernés par les décisions prises.

Le Conseil de Concertation Locative de Patrimoine prend en compte les avis émis par les Conseils de Concertation Locative Locaux, et réciproquement les CCLL prennent en compte les avis émis par le CCLP.

Pour la validité de la concertation, la moitié au moins des membres des Conseils de Concertation Locative doit être présente.

#### **4- MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS MIS A LA DISPOSITION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES**

Il sera mis à la disposition des représentants des locataires pour leur permettre d'exercer leur fonction, les moyens suivants :

##### Les moyens matériels :

- Le bailleur peut mettre à disposition des locaux au siège de la société, dans les agences ou immeubles du patrimoine. Les locaux seront équipés de tables et de chaises.
- Le bailleur peut mettre également à disposition du matériel de reprographie nécessaire à l'accomplissement des actions des associations.
- Le bailleur permet l'accès aux panneaux d'affichage des résidences du patrimoine ainsi qu'aux boîtes aux lettres. Un jeu de badges sera mis à disposition des représentants des locataires sur simple demande.

##### Les moyens financiers :

Les fonctions de représentant des locataires au sein du Conseil de concertation locative sont exercées à titre gratuit.

Toutefois, il sera alloué aux administrateurs représentant les locataires qui exercent une activité salariée, une indemnité forfaitaire destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative dans les conditions fixées à l'article R 421-56 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**, conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifié par la loi du 27 janvier 2017, accorde, dès 2023, des moyens financiers, à hauteur de 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an (nombre de logements arrêté au 31 décembre de l'année précédente) et indexé, à compter de 2024, sur le taux de révision des loyers voté par le Conseil d'Administration, pour soutenir les actions des associations qui participent à la Concertation Locative. La révision d'indexation se réalisera sur la base des sommes allouées en N-1.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires ayant participé au scrutin de l'élection des représentants au Conseil d'Administration et proportionnellement à leur résultat à celui-ci.

Pour l'année 2023, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT versera aux associations de locataires dans les conditions fixées dans ce présent Plan de Concertation Locative le financement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 après validation par le Conseil d'Administration de la Société.

Ce financement est calculé sur la base du patrimoine au 31 décembre de l'année écoulée.

Les paiements interviendront au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année, sous réserve de la communication par chaque association concernée des références bancaires du compte à créditer. Il ne sera pas fait de paiement par chèque bancaire.

Ce financement sera accompagné d'une notification précisant les modalités de calcul en fonction du nombre de logements arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

## 5- DUREE, BILAN ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

### 5.1-Durée

D'un commun accord entre les parties, et afin de permettre de calquer la durée du Plan sur la durée des mandats des Administrateurs élus représentant les locataires, le présent plan de concertation locative est adopté pour une durée de 4 années, soit de 2023 à 2026.

### 5.2-Bilan

Les partenaires pourront se réunir au moins une fois par an, afin d'effectuer, le cas échéant, un bilan d'étape. Ce bilan annuel pourra donner lieu à la révision du plan.

### 5.3-Révision

Chaque année, le plan de concertation locative peut faire l'objet d'une révision par les partenaires mentionnés au point 1, qui sera actée par un avenant soumis à la validation du Conseil d'Administration de la société.

## 6- PUBLICITE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

En application de l'engagement 3.3 attaché à la certification AFNOR QUALIBAIL « Gestion locative de logements HLM », **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** s'engage à communiquer à tout locataire, sur le site internet ou extranet locataires, une information générale, savoir :

- Le nom des administrateurs locataires élus représentant les locataires,
- Le Plan de Concertation Locative
- Les coordonnées locales des associations nationales de locataires participant aux Conseils de Concertation Locative.

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** s'engage à diffuser au sein de la société le présent Plan de Concertation Locative aux collaborateurs concernés ainsi qu'aux membres des Conseils de Concertation Locative.

Fait à NIORT, le 9 mai 2023

Pour **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

---

M. Jean-Baptiste DESANLIS  
Directeur Général



Pour les **Représentants des Associations**

---

Mme Dominique ALEIXANDRE-BEDIN  
INDECOSA CGT  
Administrateur Locataire

---

M. Joël BESSEAU  
CLCV  
Administrateur Locataire

---

M. Philippe MARSAUDON  
AFOC  
Administrateur Locataire

---

Mme Liliane FRADIN  
CSF Nouvelle Aquitaine

---

Mme Louise MOLINARI  
CNL Nouvelle Aquitaine

---

Mme Maud PERSELLO  
CLCV Nouvelle Aquitaine

---

M. Jacky DESSED  
AFOC Nouvelle Aquitaine