

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE  
2019-2023  
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**

Entre :

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

Et :

D'une part,

- **Les Représentants de Locataires élus lors des dernières élections.**
- **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 :**
    - La Confédération 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 l'Habitat :**
  - **au Conseil National de la Consommation :**
    - Indecosa CGT
- **Les Représentants des Associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections Locataires**

Il a été convenu ce qui suit.

D'autre part,

### **PREAMBULE**

Le présent plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT en date du 10 décembre 2018, a fait l'objet d'une concertation avec les représentants du locataire en date du 5 décembre 2018. Il définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de son patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure plusieurs conseils de concertation locative et détermine leur composition.

## I – OBJET

La concertation portera 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 :
  - o Mode de répartition des charges (surface habitable, compteurs...),
  - o Contrats et conseils d'entretien,
- la politique d'entretien et de maintenance des immeubles :
  - o Charges de maintenance, d'énergie et de fonctionnement,
  - o Travaux à engager,
  - o Information sur les budgets annuels,
  - o Qualité des prestations effectuées,
- la politique de sécurité et de médiation des ensembles immobiliers :
  - o Avis sur les projets de sécurisation des immeubles (accès, garages, espaces communs),
  - o Relations avec le personnel de proximité,
  - o Mesures à engager pour améliorer les relations entre habitants,
- la politique d'amélioration du patrimoine :
  - o Gros travaux et réhabilitation des programmes,
  - o Avis sur le plan de patrimoine,
- la politique de renouvellement urbain et son accompagnement :
  - o Projets de démolition-reconstruction,
  - o Accompagnement des locataires à reloger.
- La politique de peuplement des logements
  - o Objectifs de mixité sociale
  - o Actions d'accompagnement des personnes en difficultés
- 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.

## II- PARTENAIRES

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.

### III - CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Il est décidé la création de quatre conseils de concertation locative :

- 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)
  - o Un conseil de concertation pour l'agence de NIORT traitant des thèmes cités à l'article I et afférents aux départements des DEUX-SEVRES et de la GIRONDE,
  - o Un conseil de concertation pour l'agence de LA ROCHELLE traitant des thèmes cités à l'article I et afférents aux départements de la CHARENTE-MARTIME, de la VENDEE et de la CHARENTE,
  - o Un conseil de concertation pour l'agence de POITIERS traitant des thèmes cités à l'article I et afférents au département de la VIENNE.

#### 1 – Composition du conseil de concertation locative « patrimoine »

Le conseil de concertation locative « patrimoine » est composé de représentants d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**, des représentants des locataires élus et siégeant au Conseil d'Administration et des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de la 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.

Chaque association désigne au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants.

#### 2 – Composition du conseil de concertation locative de NIORT

Le conseil de concertation locative de NIORT est composé de représentants d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** et de représentants de ses locataires et, éventuellement, de personnes dont la compétence est jugée utile

Le Conseil de Concertation est composé des membres suivants :

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

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative de l'agence de NIORT, les représentants du bailleur désignés par lui, à savoir :

- Le Directeur Général, le Directeur Général Adjoint ou le Secrétaire Général d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**,

- eux même assistés des Responsable 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 du Conseil de Concertation Locative de l'agence de NIORT :

- Les 3 administrateurs élus siégeant au Conseil d'Administration d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**
- Les représentants des locataires désignés dans les conditions de l'alinéa 1 de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 :

*Dans un immeuble ou groupe 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*

*...désigne au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.*

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

Sont membres invités du Conseil de Concertation Locative de l'agence de NIORT, 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,
- Des représentants locaux de locataires (amicales 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 de membres pouvant être invités est limité à deux (2) par structure et par séance.

Les associations qui invitent des personnes dont la compétence est jugée utile informent le bailleur du nombre et de l'identité de leur(s) invité(s) au moins huit jours avant la date de la séance

**3 - Composition du conseil de concertation de l'agence de LA ROCHELLE**

Le conseil de concertation locative de NIORT est composé de représentants d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** et de représentants de ses locataires et, éventuellement, de personnes dont la compétence est jugée utile

Le Conseil de Concertation est composé des membres suivants :

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

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative de l'agence de LA ROCHELLE, les représentants du bailleur désignés par lui, à savoir :

- Le Directeur Général, le Directeur Général Adjoint ou le Secrétaire Général d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**,
- eux même assistés des Responsable 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 du Conseil de Concertation Locative de l'agence de La ROCHELLE:

- Les 3 administrateurs élus siégeant au Conseil d'Administration d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**
- Les représentants des locataires désignés dans les conditions de l'alinéa 1 de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 :

*Dans un immeuble ou groupe 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*

*...désigne au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.*

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

Sont membres invités du Conseil de Concertation Locative de l'agence de La ROCHELLE, 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,
- Des représentants locaux de locataires (amicales 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 de membres pouvant être invités est limité à deux (2) par structure et par séance.

Les associations qui invitent des personnes dont la compétence est jugée utile informent le bailleur du nombre et de l'identité de leur(s) invité(s) au moins huit jours avant la date de la séance.

4 - Composition du conseil de concertation locative de l'agence de POITIERS

Le conseil de concertation locative de NIORT est composé de représentants d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** et de représentants de ses locataires et, éventuellement, de personnes dont la compétence est jugée utile

Le Conseil de Concertation est composé des membres suivants :

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

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative de l'agence de POITIERS, les représentants du bailleur désignés par lui, à savoir :

- Le Directeur Général, le Directeur Général Adjoint ou le Secrétaire Général d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT,
- eux même assistés des Responsable 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 du Conseil de Concertation Locative de l'agence de POITIERS :

- Les 3 administrateurs élus siégeant au Conseil d'Administration d'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT
- Les représentants des locataires désignés dans les conditions de l'alinéa 1 de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 :

*Dans un immeuble ou groupe 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*

*...désigne au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.*

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

Sont membres invités du Conseil de Concertation Locative de l'agence de POITIERS, 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,
- Des représentants locaux de locataires (amicales 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 de membres pouvant être invités est limité à deux (2) par structure et par séance.

Les associations qui invitent des personnes dont la compétence est jugée utile informent le bailleur du nombre et de l'identité de leur(s) invité(s) au moins huit jours avant la date de la séance.

#### 4 – Dispositions communes aux membres des Conseils de Concertation Locative

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.

Les organisations peuvent à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social d'**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT**, révoquer un de leur représentant au sein du Conseil de concertation locative.

#### 5 - Organisation et fonctionnement des conseils de concertation locative

Les Conseils de concertation locative se réunissent préalablement à toute décision sur laquelle ils doivent être consultés et au minimum deux fois par an.

Ils sont convoqués par **IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** par lettre simple et 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 ordres du jour des Conseils de Concertation Locative locaux sont diffusés aux membres siégeant au Conseil de Concertation Locative « patrimoine ».

Les réunions se tiennent :

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

Un représentant du bailleur est secrétaire de séance et il est procédé à la désignation d'un secrétaire Avant le début de la séance

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, à défaut le représentant des locataires pourra convoquer lui-même le Conseil de concertation locative.

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

Pour la validité des délibérations la moitié au moins des membres des Conseils de concertation locative doit être présente.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents.

Les décisions sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et 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.

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.

## 6 - Rôle

Les Conseils de concertation locative ont un rôle consultatif.

Ils sont consultés (articles 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986) :

- sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concernés ;
- sur les projets d'amélioration ou de construction - démolition ;
- sur les conflits de voisinage et les problèmes de sécurité ou d'insécurité ;
- et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.
- ils 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 construction-démolition. 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.

Ils 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

## 7 - Moyens matériels et financiers mis à la disposition des représentants 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 met à disposition des locaux au siège de la société, dans les agences ou immeubles du patrimoine. Les locaux sont équipés de tables et de chaises.
- Le bailleur met 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.

#### Les moyens financiers :

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

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 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 chaque année), pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. 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.

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.

### **8 - Durée, mise à jour, révision et bilan du plan de concertation locative**

#### a) Durée :

D'un commun accord entre les parties signataires, 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.

#### b) Bilan :

Les partenaires se réuniront au moins une fois par an, afin d'effectuer un bilan d'étape. Ce bilan annuel pourra donner lieu à la révision du plan. A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan réalisé.

#### c) Révision :

Chaque année, le plan de concertation locative peut faire l'objet d'une révision par les partenaires mentionnés au point II, après que leur aient été présentés par le conseil de concertation locative le bilan de leur activité et les avis rendus lors de leur conseil.

A chaque révision le plan de concertation locative devra être validé par le Conseil d'Administration de la société.

## **9 – Publicité du Plan de Concertation Locative**

**IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT** s'engage à communiquer à chaque nouveau locataire entrant une information générale sur les associations de locataires.

**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.

Le Plan de Concertation Locative et les membres siégeant dans les différents Conseil de Concertation Locatives seront disponibles sur le site internet de la société.

Le présent plan a fait l'objet d'une concertation sur l'ensemble des articles, lors de sa négociation entre les différents partenaires et il a été validé au cours du Conseil d'Administration du 10 décembre 2018 **D'IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT.**

Fait à NIORT, le 10 décembre 2018

Pour IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Le Directeur Général,

  
Stéphane TRONEL

Madame Dominique  
ALEIXANDRE-BEDIN  
(INDECOSA CGT)  
Administrateur Locataire,

Monsieur Joël BESSEAU  
(CLCV)  
Administrateur Locataire,

Monsieur Lionel DRAPEAU  
(CNL)  
Administrateur Locataire,

Pour la CSF Nouvelle Aquitaine  
Madame Liliane FRADIN

Pour la CNL Nouvelle Aquitaine  
Madame Louise MOLINARI

Pour INDECOSA CGT Nouvelle Aquitaine  
Madame Dominique ALEIXANDRE-BEDIN

Pour l'AFOC Nouvelle Aquitaine  
Monsieur Jacky DESSED

Pour la CLCV Nouvelle Aquitaine  
Monsieur Henri BELLIERE

C.L.C.V. UNION REGION NOUVELLE AQUITAINE  
Résidence "Le Ponant"  
2. terrasse du 8 mai 1945  
33000 BORDEAUX  
05 56 90 74 71 - aquitaine@clcv.org