

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE LA SFHE 2023 – 2026

---

## Préambule

---

Le présent Plan de Concertation Locative s'inscrit dans une logique de continuité en actant de la qualité du travail qui a pu être réalisé ensemble tout au long de la période précédente et des effets positifs qui en ont découlé pour l'ensemble des locataires.

SFHE est attachée à la participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les résidences et dans les quartiers afin d'entretenir un lien social et des relations de qualité entre SFHE et les locataires. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation. La concertation suppose une volonté partagée de transparence, de dialogue et d'écoute des opinions respectives

---

## 1. Partenaires et fonctionnement du Plan

---

### 1.1. Partenaires

L'article 44 bis alinéa 1 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 stipule que « Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. »

Les partenaires au Plan de Concertation Locative sont :

- La SFHE, représentée par son Directeur Général, Monsieur Brice VERHEECKE, mandaté par le Conseil d'Administration
- Les Administrateurs élus représentants des locataires  
et
- Les représentants des associations de locataires présentes à SFHE et affiliées à une organisation telle que prévue dans l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 à savoir :
  - ✚ L'Association Force Ouvrière Consommateurs (A.F.O.C.) représentée par Mr Patrick EVEILLEAU, Secrétaire Général de l'AFOC 83 ;
  - ✚ La Confédération Générale du Logement (C.G.L) représenté par Monsieur Thierry DEL BALDO, Président de CGL 13 ;
  - ✚ La Confédération Logement et Cadre de Vie (C.L.C.V) représentée par Monsieur André IMBERT, Président de CLCV-UD 13 ;
  - ✚ La Commission des Locataires Et des Familles (CLEF, affiliée ADEIC) représentée par Monsieur David FITOUSSI, Président de la CLEF

## 1.2. Objet du Plan de Concertation

La concertation, objet du présent Plan, porte sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine de la SFHE, notamment les différents aspects de la gestion des immeubles ou ensembles concernés, les projets d'amélioration ou de démolition reconstruction et plus largement toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des immeubles et groupes d'immeubles concernés. A ce titre, la concertation liée à l'élaboration de la CUS entre dans l'objet du PCL suivant les modalités du Plan.

Par ailleurs, dans le cadre de grands projets urbanistiques à budgets lourds (notamment projets de démolition reconstruction Inter bailleurs ou de réhabilitation à l'échelle d'un quartier), les membres du Plan s'engagent, à hauteur de ce qui incombe à chacun, dans la tenue d'un conseil "inter organismes" chargé de débattre du projet avec les représentants des locataires.

### QUALITE DE SERVICE

L'optimisation de la qualité des services apportés aux habitants locataires implique une démarche « d'aller vers » en favorisant l'expression des attentes et des besoins des habitants locataires.






Les associations de locataires et la SFHE organisent et animent en commun des séances d'information et de concertation afin d'élaborer des plans d'actions autour des questions relatives au cadre de vie et au lien social.

### VOLETS DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, le Conseil de Concertation Locative est le support de la concertation concernant différents volets de la Convention d'Utilité Sociale.

Conformément aux dispositions de l'article R 445-2-7 du code de la construction et de l'habitation, **l'état du service rendu aux locataires et le cahier des charges de gestion sociale** font l'objet d'une concertation avec les associations de locataires telles que définies à l'article 44 bis alinéa 1 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 à savoir :

Le cahier des charges de gestion sociale comporte les dispositions suivantes :

-  Les obligations du bailleur sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale
-  Les actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficultés définies à l'article L 445-2-7 du CCH
-  Les actions mises en œuvre sur le patrimoine pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale
-  L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers
-  Les modalités de la concertation.

## 1.3. Champ d'application de l'accord

Le présent accord s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de la SFHE c'est à dire les logements familiaux locatifs, propriété du bailleur.

A la date du 1<sup>er</sup> Janvier de chaque année, l'organisme s'engage à communiquer aux membres du CCL l'état de son patrimoine, la composition et la localisation des logements concernés par le présent accord.

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie.

La Concertation pourra donc porter notamment sur :

- Les programmes annuels de travaux
- La gestion technique des équipements
- Les réparations locatives

- Les charges, les contrats d'entretien
- Le SLS, les politiques de loyer
- Les réclamations locataires et leur traitement (synthèse)
- La qualité de service, Les modes de relation,
- Les services et prestations aux habitants
- La vie sociale, tranquillité, sécurité
- La communication et la relation avec les locataires (diffusions de documents et autres supports)
- Les accords collectifs (information et états d'avancement)
- Information sur les opérations de construction
- Les projets de renouvellement urbain, en particulier ceux de démolition et de reconstruction ;
- L'accession à la propriété et la vente du patrimoine.
- Les réhabilitations
- Les attributions de logement (synthèse)
- Les nouvelles technologies et le développement durable

Pour préserver le niveau des débats, les thèmes sont évoqués sous l'angle de l'intérêt général. Les cas individuels ne sont pas traités au cours des CCL.

Le CCL est une instance consultative et ne se substitue pas aux organes dirigeants de la société et à ses débats, mais se veut un lieu d'échanges ouvert et constructif, et de formulation d'avis, autour des thématiques du logement social.

#### 1.4. Instances de concertation

Dans le cadre de l'objet de la concertation tel que défini à l'article 3, il est mis en place un Conseil de Concertation Locative au niveau de la Société dans son ensemble. En complément du Conseil de Concertation locative « niveau Société », et à l'initiative du bailleur ou des membres du Plan, il pourra être mis en place des groupes de travail thématiques, afin d'être en mesure de répondre sur l'ensemble du territoire de la SFHE et dans les différents domaines de la gestion du patrimoine, aux enjeux de la concertation de proximité. Une restitution de ces travaux devra se faire en CCL.

#### 1.5. Le Conseil de Concertation Locative

Il est le lieu central de concertation, d'échange d'informations, de confrontation de points de vue, de recherche d'avis, de formulation de propositions. Il est le garant de la cohérence du fonctionnement des instances de concertation issues de la mise en œuvre du Plan dans ses différentes instances.

La composition du CCL se négocie dans le cadre du PCL dans un format permettant les échanges et le travail collaboratif.

Il est composé :

- 👉 Des représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil de l'habitat ou au conseil national de la consommation présentes dans le patrimoine SFHE désignent, dans les conditions de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Le nombre de représentants est fixé au maximum à 3 par association.  
Les membres seront désignés par lettre recommandée avec AR. Toute modification de la composition de la délégation sera communiquée au bailleur, au fil de l'eau, par la lettre recommandée avec AR  
Il est précisé que l'un des représentants pourra ne pas avoir la qualité de locataire SFHE. A titre exceptionnel, en cas d'absence des locataires, le représentant non-locataire peut participer au CCL.
- 👉 des administrateurs-locataires élus.
- 👉 de 6 représentants au plus de l'organisme en fonction des points étudiés.

Afin d'éclaircir les points techniques particuliers pouvant être abordés, les membres du conseil peuvent, en plus, se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile dans la limite d'une personne par organisation.

Les partenaires conviennent qu'une organisation respectant les conditions de l'article 44, autre que celles ayant participé à la négociation, qui souhaite participer au Conseil de Concertation Locative, devra en informer le Bailleur dans les modalités prévues par ce même article.

### *1.6. Concertation relevant de l'article 44 quater (travaux d'amélioration, de démolition reconstruction, ayant une incidence sur les loyers et charges locatives)*

Annuellement, les membres du Plan de Concertation Locative se réunissent dans le cadre de l'article 44 quater afin de débattre des travaux d'amélioration et de reconstruction démolition.

La concertation pour une réhabilitation spécifique se déroule dans le cadre du Conseil de Concertation Locative. Au moment opportun il sera étudié l'enveloppe spécifique rattachée à cette concertation.

La concertation porte sur tous les aspects concernant les travaux envisagés et les incidences financières ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour développer le lien social, les conditions de relogement des locataires (en cas d'opération lourde : construction – démolition – travaux d'amélioration).

Une invitation sera envoyée aux associations participant à la concertation locative, sur les dates de la concertation locale, qui fera l'objet d'une restitution en CCL Société.

La SFHE informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation. Lors d'une opération d'amélioration ou de construction démolition, la SFHE dresse un bilan de la concertation comprenant l'avis motivé des représentants de locataires et en informe les locataires. Cette obligation de concertation ne se substitue pas aux dispositions réglementaires en vigueur.

### *1.7. Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative*

Le Conseil de Concertation Locative se réunit, au siège de la Société, ou dans tout autre lieu opportun au minimum-3 fois par an et autant que possible en amont des Conseils d'Administration.

Les dates et heures ainsi que les lieux sont arrêtés en veillant à prendre en compte les disponibilités de chacun des membres.

Si des événements particuliers le nécessitent (sans qu'il puisse être possible d'attendre la prochaine réunion), le Conseil de Concertation Locative peut se réunir de manière exceptionnelle à la demande du partenaire le plus diligent.

La concertation peut être complétée par des rencontres en local et peut également s'opérer sur le terrain au sein des résidences au format d'un diagnostic en marchant en lien avec les équipes de proximité des agences.

La SFHE assure le secrétariat des instances du PCL.

Le projet d'ordre du jour est fixé conjointement sur propositions du bailleur et des organisations, et adressé, préalablement, par mail aux membres du PCL.

Dans ce contexte, les membres du CCL devront adresser 15 jours avant la date de réunion les propositions de points complémentaires à inscrire à l'ordre du jour. La SFHE adressera l'ordre du jour définitif et les documents de travail au moins 8 jours avant la date de réunion aux membres du PCL.

Le compte-rendu établi sera envoyé sous 1 mois, et fera l'objet d'une validation sous 8 jours par les membres du CCL et d'une approbation lors de la réunion suivante.

---

## 2. Les Moyens Financiers et Matériels

---

### 2.1. LES MOYENS FINANCIERS :

#### FINANCEMENT DES ASSOCIATIONS :

Le nombre de logements pris en compte pour le calcul des moyens financiers alloués de l'année N est arrêté au 31 décembre de l'année précédente (N-1).

Au 31 décembre 2022, le nombre de logements familiaux est de 12 464

La SFHE finance le fonctionnement des associations sur la base d'un montant maximum de **2,20 €** du logement réparti au prorata du % de voix obtenues aux élections de locataires.

Nb lgts 1er janvier	12464,00
Allocation annuelle	27420,80

Organisation	Nb de voix	% obtenu	montant alloué
LA CLEF	530	29,63%	8 124 €
CLCV	530	29,63%	8 124 €
CGL	421	23,53%	6 453 €
AFOC	308	17,22%	4 721 €
	1789	100%	27 421 €

Versement :

En 2023 : 100 % en mai 2023

En 2024 : 100 % dans le mois qui suit la remise des bilans de l'année 2023

En 2025 : 100 % dans le mois qui suit la remise des bilans de l'année 2024

En 2026 : 100 % dans le mois qui suit la remise des bilans de l'année 2025

En 2027 : 100 % dans le mois qui suit la remise des bilans de l'année 2026

#### INDEMNISATION DES FRAIS DE DEPLACEMENTS DES PARTICIPANTS EN COMPLEMENT DES 2,20 EUROS :

La SFHE rembourse aux participants leurs frais de déplacement effectués dans les limites des départements d'implantation du patrimoine pour les réunions des instances du PCL. Le calcul des frais s'effectuera sur la base du barème interne à la SFHE et dans la limite d'un véhicule de 7CV fiscaux (ou du coût d'un déplacement soit via la SNCF en seconde classe ou soit avec un mode de transport en commun équivalent).

Une recherche de covoiturage sera effectuée, lorsque cela s'avérera possible.

Les frais de péage par autoroute et frais de parking seront remboursés sur justificatifs.

Le remboursement pourra être effectué directement à l'organisation lorsqu'un participant en aura fait la demande.

## **INDEMNITE DE PARTICIPATION AUX REUNIONS DES INSTANCES DU PLAN EN DIRECTION DES ASSOCIATIONS PARTENAIRES EN COMPLEMENT DES 2,20 EUROS :**

L'indemnité de participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative sera identique à celle versée aux administrateurs dans le cadre du décret n° 90.437 du 28 mai 1990, fixé par arrêté du 22 septembre 2000 (**soit 68,61 euros**).

Elle est versée directement à l'association mandatée (sauf demande contraire formulée par l'association).

Dans le cas où la réunion se déroule sur la journée, la SFHE organise et prend à sa charge le déjeuner.

## **2.2. LES MOYENS EN MATERIELS**

La SFHE s'engage à faciliter la mise à disposition de salles de réunions à titre gracieux, ceci s'inscrivant dans le cadre de moyens supplémentaires par rapport à ceux déjà prévus par les textes en vigueur.

---

## **3. Bilan / Evaluation**







---

### **3.1. BILAN – EVALUATION DES ACTIONS MENEES PAR LES ASSOCIATIONS :**

Les organisations s'engagent à rendre compte des actions menées au travers de bilans quantitatifs, qualitatifs ou financiers sur les résidences SFHE.

Un bilan de l'utilisation des moyens alloués, pour l'année N, est adressé annuellement par les organisations au bailleur, à compter de janvier N+1.

L'élaboration de ce bilan annuel de l'utilisation des moyens financiers pourra se faire, par exemple, sous la forme d'une fiche par thématique intégrant les items suivants :

-  Bilan qualitatif et quantitatif (si possible nombre de locataires concernés, résidence, ...)
-  Modalités d'associations des locataires
-  Partenariats mobilisés
-  Enseignements globaux de l'action
-  Productions concrètes
-  Points forts et points d'amélioration.

### **3.2. BILAN GENERAL DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :**

Au début de chaque année, il est réalisé en CCL le bilan des thèmes abordés lors des CCL de l'année précédente et des thèmes débattus dans l'année.

Par ailleurs, au terme de la période de validité du PCL, le bailleur et les membres du PCL réalisent un bilan global de la concertation et relancent le processus de renouvellement du PCL en intégrant les enseignements de la période passée.

---

## 4. Prise d'effet et modalités complémentaires

---

### DUREE, REVISION DU PLAN :

Le présent Plan de Concertation a un effet rétroactif au 01/01/2023 après validation par le Conseil d'Administration du 24/05/2023 ; avec son entrée en application, il est mis un terme aux dispositifs antérieurs de concertation avec les organisations de locataires.

Il s'achèvera au 31/12/2026.

Bien que, prévu pour une durée de quatre ans, le PCL validé poursuit ses effets jusqu'à signature du suivant.

En cours de validité, à la demande de l'une des parties, il pourra être établi un ou des avenants au présent plan.

### REGLEMENT DE LITIGES EVENTUELS

En cas de litige concernant le PCL ou sa mise en application, les parties chercheront à le traiter en priorité par la concertation.

A défaut d'entente, les parties pourront engager la saisine de la Commission Départementale de Conciliation.

### DEVOIR DE RESERVE

Les organisations de locataires s'engagent à utiliser toutes les informations reçues dans le cadre du CCL en respectant un devoir de réserve.

### RETRAIT D'UNE ORGANISATION

Pendant la durée de vie de l'accord, une organisation membre du PCL pourra se retirer du Plan de Concertation :

- ✎ Dans un premier temps, l'organisation fera état de son intention auprès du Bailleur de façon motivée. En cas de confirmation, l'organisation adressera sa décision par courrier recommandé. La date d'effet sera immédiate à réception du courrier,
- ✎ Ce retrait signifie que l'organisation ne sera plus invitée aux réunions des instances de concertation et ne pourra donc plus y participer. Elle ne pourra prétendre à aucune participation financière de la part de la Société à ce titre. Le montant de sa subvention annuelle ne lui sera pas versé. Il sera réparti entre les autres associations au prorata de leur résultat respectif aux élections

### PARTICIPATION REGULIERE AUX REUNIONS DU CCL

Les organisations s'engagent à une participation régulière aux séances du CCL.

Si une organisation est absente 3 fois consécutives, non justifiées, le montant de sa subvention annuelle ne lui sera pas versé. Il sera réparti entre les autres associations au prorata de leur résultat respectif aux élections.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

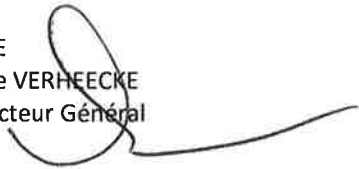
Pour l'application des présentes, il est convenu d'élire domicile au siège social de SFHE à Aix en Provence (13).

Le présent PCL sera notifié conformément aux règles en vigueur par la SFHE aux associations nationales et à la Fédération des ESH dans les 8 jours suivant sa date d'effet.

La SFHE s'engage à le mettre à disposition pour consultation dans ses agences et sur le site internet.

Fait à Aix en Provence, le 24 mai 2023

SFHE  
Brice VERHEECKE  
Directeur Général



AFOC  
Patrick EVEILLEAU  
Secrétaire Général AFOC 83



CGL  
Thierry DEL BALDO  
Président – CGL 13



LA CLEF, affiliée ADEIC  
David FITOUSSI  
Président

CLCV -UD 13  
André IMBERT  
Président – UD 13

