

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE LA SEMINOC 2026-2029

Préambule :

Le présent document est élaboré dans le but de développer et de renforcer la concertation locative, dans le cadre de l'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Le présent Plan de Concertation Locative a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986 modifié, notamment par les dispositions de la loi 2017-086 du 27 janvier 2017, dite loi égalité citoyenneté.

Aussi, conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 précitée :

« 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.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur 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 attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

[...]

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus. »

JW 1/7 VB
TND WFN HM

Axé sur la volonté partagée de transparence, de dialogue et d'écoute des opinions respectives de chacune des parties, le présent document remplace le précédent Plan de Concertation Locative adopté par le conseil d'administration de la SEMINOC le 30 juillet 2020, arrivé à échéance le 30 juillet 2025.

1. Objet - objectifs du plan de concertation locative

Le présent Plan de Concertation Locative définit les règles et modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles appartenant à la SEMINOC, société d'économie mixte immobilière nocéenne.

Il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement des conseils de concertation locative.

Le Plan de Concertation a notamment pour objet de :

- Poursuivre un dialogue constructif et développer une relation de qualité au bénéfice des locataires,
- définir les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles du patrimoine de la SEMINOC,
- Développer l'écoute active et mutuelle,
- préciser les règles destinées à formaliser les relations locatives locales,
- instaurer un Conseil de Concertation Locative dont il peut prévoir la composition, et le faire vivre et l'alimenter régulièrement,
- prévoir les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative,
- définir les modalités de réalisation du bilan du plan de concertation locative et de sa révision périodique,
- rechercher par la concertation la plus grande efficacité et la meilleure qualité de service rendues aux locataires.

Toute nouvelle opération mise en location par la SEMINOC à compter de la date de signature du présent Plan de Concertation Locative, sauf cas particulier évoqué lors des séances de mise à jour et de révision du plan, sera automatiquement intégrée au plan de concertation locative.

Dès lors, l'ambition du plan de concertation locative est de définir les modalités de la concertation entre la SEMINOC et les représentants élus des locataires au sein du patrimoine de la Société, constitué de 963 logements conventionnés.

Il a pour objectifs d'améliorer la communication, recueillir les avis et suggestions des locataires, et renforcer la transparence en vue d'améliorer la qualité de service offerte aux locataires.

2017 VB
TND FM NFD

2. Date de prise d'effet et durée

Le plan de concertation locative est applicable dès lors qu'il est approuvé par le conseil d'administration de la SEMINOC, puis signé par les parties contractantes.

Le plan a une durée de quatre ans à compter de sa signature par les parties prenantes. Il est renouvelable par tacite reconduction pour des durées d'une année. Il prendra effet le premier jour du mois qui suit sa signature. Il pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties avec un préavis de six mois. Cette période sera mise à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

Six mois avant l'issue de chaque renouvellement ou à la suite des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de l'organisme, un bilan global du Plan de Concertation Locative sera établi par le Conseil de Concertation Locative qui jugera de l'opportunité de proposer son actualisation ou sa refonte. Le Conseil de Concertation Locative pourra alors, s'il le juge nécessaire, proposer une révision du présent plan, qu'il soumettra à l'approbation du Conseil d'Administration.

3. Parties contractantes

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifié, le présent Plan de Concertation Locative a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

Les représentants de la SEMINOC, administrateurs siégeant au sein du Conseil de concertation locative

Le Directeur général de la SEMINOC ou son représentant :

4. Conseil de Concertation Locative (CCL)

4.1 Objet - compétences

Conformément à l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986, le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il est créé, au sein de la SEMINOC, un conseil de concertation locative, qui sera consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

- la répartition des dépenses récupérables auprès des locataires,
- le programme quinquennal de gros entretien,

DN
WY 3/7 VB
TND WFT

-
- les projets de construction, de cession ou de démolition du patrimoine social,
- les projets de réhabilitation ayant une incidence sur les loyers :
 - La concertation portera sur :
 - La consistance, le coût et le montage financier des travaux tels que définis par les services de l'organisme.
 - La répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives en accord avec les habitants
 - Les modalités de leur réalisation
 - Les éventuelles conditions de relogement des locataires.
 - Les bilans annuels des réalisations.
- les états des lieux, la grille de vétusté,
- les projets d'amélioration du service, de réduction des coûts et de facilitation de la lisibilité des contrats (recherche d'économie, amélioration de la qualité d'information, etc...),
- le tri sélectif,
- La Convention d'utilité sociale et le plan stratégique de patrimoine,
- les accords collectifs,
- le règlement intérieur
- le parcours résidentiel des locataires :
 - Information du CCL sur :
 - La stratégie et l'orientation de la politique de ventes et de construction, les objectifs poursuivis,
 - Les possibilités d'acquisition d'un logement sur le parc locatif,
 - L'accession sociale à la propriété

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts du bailleur et des locataires.

Il est rappelé que le Conseil de Concertation Locative n'a pas vocation à se substituer aux organes délibératifs de la SEMINOC (Conseil d'Administration, Commission d'Attribution de Logements...).

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts de la SEMINOC et de ses locataires.

4.2 Composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé :

- De deux représentants du bailleur émanant du Conseil d'Administration.
- Des deux représentants des locataires au Conseil d'Administration.

Dr
4/7
T1711 H17 NFN

➤ De représentants de la Direction et des services :

Le Directeur Général ou les collaborateurs qu'il jugera utile d'associer en fonction de leur compétence dans un domaine particulier.

4.3 Compétences du CCL

Le Conseil émettra un avis sur toutes les questions se rapportant aux thèmes exposés à l'article 4.1 du présent Plan de Concertation Locative.

Le CCL est un organe consultatif qui produit une somme d'avis. En ce sens, il n'est pas tenu de voter ni même de communiquer un avis commun.

Le conseil de concertation locative se réunit au minimum deux fois par an et autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances, sur convocation de la SEMINOC ou à la demande d'au moins un tiers de ses membres.

Les convocations devront préciser l'ordre du jour.

Les réunions se tiendront dans les locaux de la SEMINOC.

Les procès-verbaux des séances seront établis par le représentant de la SEMINOC et validés par les membres du conseil au début de la réunion suivante.

Le bailleur assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations avec l'ordre du jour à chacun des membres au moins cinq jours avant la date de la réunion. A l'issue de chaque réunion, il établit le relevé de conclusions faisant ressortir la position des parties. Ce relevé fera l'objet d'une lecture commune afin d'être adopté collectivement dans les mêmes termes. Il sera porté à la connaissance des membres du conseil d'administration. Un registre des relevés de conclusions sera tenu par le bailleur.

Le CCL se tiendra, de préférence, en présentiel. La participation par visioconférence est néanmoins autorisée dans la mesure où une feuille de présence dématérialisée peut être signée et où la qualité des moyens techniques permet un échange fluide et exhaustif.

4.4 Assistance du CCL

Le Conseil pourra se faire assister de toutes personnes dont la compétence sera reconnue et jugée utile lors d'examens de situations spécifiques.

4.5 Règles de déontologie :

Un représentant du CCL représente les intérêts de l'association des locataires dont il représente les intérêts et dont il est le légitime porte-parole.

Celui-ci doit établir une dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente ; ainsi, il s'interdit de participer à tout avis pouvant le concerner personnellement.

JW
HM
TND
5/7
NFD
VB

Le CCL n'a pas vocation à traiter des situations individuelles. Malgré tout, si une information nominative doit être communiquée en réunion, elle ne saurait être utilisée en dehors de celle-ci. Tout fichier nominatif reste propriété de la SEMINOC et ne peut être divulgué.

Lorsque des informations confidentielles, liées à une actualité particulière ou à une situation particulière sont portées à la connaissance des membres du CCL, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

4.6 Démission d'un membre du CCL :

En cas de démission d'un membre, de décès ou de perte de sa qualité de locataire ou de mutation hors du patrimoine de la SEMINOC, celui-ci est systématiquement remplacé par son suppléant.

5. Mise à disposition de moyens matériels

Afin de permettre aux représentants des locataires signataires de ce plan d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions, et en particulier d'assurer une bonne communication avec les locataires, la SEMINOC s'engage à :

- mettre à disposition, sur demande, une salle de réunion soit au siège de la Société soit dans ses bureaux,
- assurer le secrétariat des conseils de concertation locative,
- reproduire des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative,
- faciliter l'accès aux halls d'immeubles pour l'affichage d'informations sur les panneaux réservés à cet effet.

6. Suivi, mise à jour, révision et bilan du plan de concertation locative :

Conformément aux dispositions réglementaires, les partenaires signataires du Plan de Concertation Locative pourront se réunir au moins une fois par an pour procéder à un bilan d'étape relatif au respect des accords conclus.

A l'occasion de chaque bilan d'étape, le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet de modifications.

La perte de mandat électif, ou la perte de représentativité de l'un ou l'autre des membres des Conseils de Concertation Locative associés à l'écriture du plan, entraîne sa radiation immédiate de l'instance de concertation à laquelle il participe.

7. Validation du plan de concertation locative :

Le Plan de Concertation Locative sera soumis pour validation au Conseil d'Administration le plus proche de la signature du plan.

24
JM
TND
6/7
NPN

8 Communication du Plan de concertation locative :

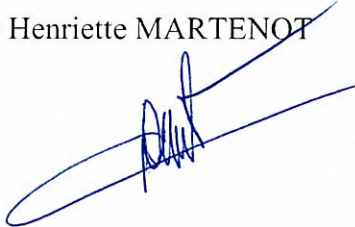
L'existence et la synthèse du plan de concertation locative sont portées à la connaissance de l'ensemble des locataires (journal des locataires et site internet de l'organisme), de même que les éléments du bilan annuel, et mis à disposition au siège de la SEMINOC.

Le conseil d'administration réuni en séance plénière le 30 juillet 2020 a adopté ce plan.

Fait à Neuilly-sur-Marne, le

Représentants du Conseil d'Administration de la SEMINOC :

Mme Henriette MARTENOT



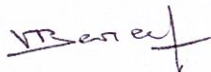
M. Normando MOREIRA



Représentants des locataires de chaque association :

Pour la CNL :

Mme Viviane BENEUF



M. Mamoudou Thierno DIALLO



Le représentant légal de la SEMINOC :

M. Jérémy NUTTIN, Directeur général



VB
T/T
NFD

TND