



PCL 2023 - 2026



31/08/2023

Préambule

• Contexte

Évoléa, possède une gouvernance mixte entre collectivités publiques (Moulins Communauté et Ville de Commentry), partenaires socio-économiques (France Loire, permettant l'adossement au groupe Arcade-Vyv), locataires, accédants et salariés. Elle est composée de 145 collaborateurs pour la gestion de 7309 logements et 469 places en foyers hébergement spécifiques dont 102 gérés en propre. L'ensemble est assorti de services et d'une présence de proximité répartie sur les trois bassins de vie de l'Allier : Moulins, Montluçon / Commentry et Vichy.

Évoléa, de par son statut est engagée et garante d'une mission sociale sur la base statutaire d'une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif).

Une SCIC (conforme aux articles L.411-2, L.422-3-2 et R.422-7 du Code de la Construction et de l'Habitation), est une entreprise coopérative qui a pour objet la production ou la fourniture de biens ou de services d'intérêt collectif et qui présentent un caractère d'utilité sociale.

Forte de son engagement et de sa reconnaissance, Evoléa souhaite s'inscrire au service des politiques territoriales de l'habitat grâce à son professionnalisme établi de gestionnaire patrimonial et au travers d'une nouvelle approche centrée sur la relation faite à ses clients locataires et usagers.

Le Conseil de Concertation Locative, constitué des membres suivants :

Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs :

M. LARRALDE

Pour l'Association Confédération Générale du Logement :

M. BERTHON

Pour la Fédération Départementale des Locataires, Accédants et Consommateurs de l'Allier, Confédération Nationale du Logement 03 :

Mme GIRARD

Pour l'Union Démocratique de Défense des Locataires, affiliée à l'association Consommation Logement et Cadre de Vie :

M. DUPRE

Pour la Confédération Syndicale des Familles :

M. BAILI

CD

MFG

J.L

Article 1 : Les Conseils de Concertation Locative

Selon les conditions de l'article 44 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, au sein du Conseil de Concertation Locative concernant l'ensemble du patrimoine d'Évoléa, chaque association siégeant à la Commission Nationale de Concertation désignera ses représentants.

1.1 Fonctionnement

La convocation, en lettre simple est transmise prioritairement par mail (toute modification des contacts devra donc être précisée au secrétariat de direction) et, le cas échéant, l'ordre du jour de la séance, 15 jours francs avant.

1.2 Portée de débats

Le conseil de concertation locative demeure une instance consultative. Il émet des recommandations et participe à la rédaction de l'ensemble des documents d'information destinés aux locataires d'Évoléa.

En revanche, sont exclus de la concertation locative les thèmes de la politique interne de l'organisme ainsi que les dossiers individuels des locataires.

Ce Conseil de Concertation Locative a vocation à être consulté sur des questions touchant à l'ensemble du parc immobilier (Le SLS, Le PSP, la CUS, la RSE, la grille de vétusté...), sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers (sur les loyers, la maîtrise des charges, les contrats d'entretien, les projets d'amélioration ou de construction-démolition..., sur les territoires concernés), et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat ou au cadre de vie des habitants des ensembles immobiliers y compris son action sociale visant à renforcer le bien vivre ensemble (sécurité, tranquillité, bien-être, propreté...).

Les Conseils de Concertation Locative décentralisés seront seulement alimentés de quelques points d'actualité pour laisser la part-belle aux échanges et aux questions diverses.

1.3 Concertation Locative

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, Évoléa proposera de mener une concertation avec les représentants des associations de locataires. Conformément à l'article 44 quater de la loi susmentionnée, cette concertation est réalisée dans le cadre des Conseils de Concertation Locative.

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.

Dans le cas d'une opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des associations de locataires. Il en informe les locataires.

1.4 Localisation des Conseils

Les réunions du conseil de concertation locative ont vocation à se tenir au siège d'Évoléa mais également dans l'ensemble des agences (Commentry, Vichy) et antenne (Montluçon) pour les CCL Décentralisés ou, sporadiquement, sur les territoires des communes concernées par des sujets de l'ordre du jour (bilan de renouvellement urbain, de réhabilitation...).

MFG
CD
I.L



Administrateurs, représentant les locataires

Mme MILLIEN (pour l'Association Confédération Générale du Logement)

M. BOUCHAND (pour la Fédération Départementale des Locataires, Accédants et Consommateurs de l'Allier, Confédération Nationale du Logement 03)

M. PAINGRIS (pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs)

Pour Évoléa :

Mme CHESSEL (Directeur Général).

M. THONON (Directeur Clientèle)

Aura échangé sur le contenu de la présente évolution du plan de concertation Locative.

Objet :

- De définir les modalités pratiques de la concertation, applicables à l'ensemble du patrimoine d'Évoléa,
- De préciser les règles destinées à formaliser les relations locatives locales,
- D'instaurer un Conseil de Concertation Locative pour l'ensemble du patrimoine d'Évoléa et des 3 Conseils de Concertation Locative décentralisés (1 pour le bassin de Moulins, 1 pour le bassin de Comtentry-Montluçon et 1 pour le bassin de Vichy), et d'en fixer la composition.
- De prévoir des moyens attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Au 1^{er} janvier 2023, le patrimoine d'Évoléa comporte 7309 logements.

L'évolution du patrimoine sera prise en compte au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Le plan fait l'objet de bilans annuels et de révisions périodiques dans les conditions qu'il définit.

Les participants renouvellent leur intérêt pour la poursuite des Conseils de Concertation Locative.

La concertation est une volonté partagée de transparence, de dialogue, d'écoute des opinions respectives dans un état d'esprit ouvert et constructif. Elle ne se limite pas à la seule information ou à la consultation sur des questions arrêtées unilatéralement. Elle est le creuset de la construction de projets visant à l'amélioration du cadre de vie et du vivre ensemble dans l'intérêt général des locataires. Les participants s'engagent au respect des règles de civilité, courtoisie et discrétion. Le conseil de concertation locative devra donc se réunir avec une fréquence minimale d'une fois par an, étant entendu qu'il pourra être convoqué autant de fois que de besoin, en raison des décisions à prendre impliquant des modifications substantielles dans les rapports du bailleur avec les locataires.

MFG
CD
J.L



l'entrée en vigueur du plan, puis chaque année au 1^{er} janvier par tout justificatif de l'organisation siégeant à la dite CNC.

En cas de non-affiliation à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, la représentativité de 10% sera attestée à l'entrée en vigueur du plan puis, chaque année au 1^{er} janvier par la production des informations, tel que prévu à l'article 43 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Le représentant qui ne remplirait plus les conditions légales du fait de sa situation personnelle (expiration ou résiliation du contrat de location) ou de son association, ne pourra plus siéger au Conseil de Concertation Locative dès l'existence et/ou le porté à connaissance de la situation. L'association concernée pourra désigner un nouveau représentant dans le respect des conditions ci-dessus.

Les Conseils de Concertation Locative sont composés de la manière suivante :

Les membres représentant les associations :

Chaque association, tel qu'énoncé à l'article 1^{er}, désignera 3 représentants au plus, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, et 3 membres suppléants.

Le membre suppléant ne peut être présent qu'en cas d'absence du titulaire. L'invitation du suppléant est lancée par le titulaire qui ne pourra être présent.

Les associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation qui pendant la durée du présent plan, se manifesteront auprès d'Évoléa pour participer au Conseil de Concertation Locative et qui satisferaient aux dispositions réglementaires, pourront de même, désigner 3 représentants au plus et 3 membres suppléants.

Les administrateurs représentant les locataires

Intervenant qualifié :

Article 44 ter (alinéa 3) de la loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée :

« Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile. »

Chaque association et Évoléa peuvent à ce titre désigner 1 personne au plus pour siéger au Conseil de Concertation Locative, notamment pour tout sujet concernant tel immeuble ou groupe d'immeubles du patrimoine.

Pour la désignation de ses représentants (3 titulaires, 3 suppléants, 1 intervenant qualifié), chaque association fera parvenir un courrier signé du Président de la dite-association, à 1^{ère} demande d'Évoléa. Tout changement sera communiqué par courrier électronique avant la date prévue de la séance du Conseil de Concertation Locative.

Afin d'associer des personnes dont les compétences sont avérées sur le(s) sujet(s) traité(s), une personne différente pourra être désignée en qualité d'intervenant qualifié à chaque Conseil de Concertation Locative. Cette désignation se fera dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent ; l'association transmet alors directement la convocation et l'ordre du jour à l'intéressé.

Les représentants d'Évoléa :

Évoléa est représentée par le Directeur Général accompagné des membres du personnel qu'il désignera en fonction des sujets portés à l'ordre du jour.

MFG
CD
J.L



Article 2 : Définition des domaines de concertation, formalisation des relations locatives et des différents types de concertation

La concertation locative est l'instance privilégiée de dialogue entre les locataires et le bailleur.

2.1 La gestion locative : le conseil de concertation locative réglementaire

- Bilans des campagnes de régularisations des charges
- Politique de loyers et supplément de loyer de solidarité
- Qualité de service rendu (bilan Qualibail)
- Évolution des textes réglementaires
- Convention d'Utilité Sociales (CUS)
- Copropriété

2.2 La gestion du « bien vivre ensemble » : le conseil de concertation du cadre de vie

- Qualité de l'environnement (Cadre de Vie, RSE...), Propreté (abords, parties communes...)
- Communication à destination des locataires
- Sécurité et Tranquillité résidentielle
- Information sur le suivi de la politique annuelle d'expulsion

2.3 La politique technique : le conseil de concertation du patrimoine

- Suivi des programmes de réhabilitations et de démolitions
- Informations sur le suivi du Plan Stratégique Patrimonial (PSP)
- Maintenance et gros entretien du parc
- Informations sur les sujets de santé publique
- Concertation des riverains (avant les dépôts de permis de construire, pendant la phase des travaux)

Article 3 : La composition des Conseils de Concertation Locative

Les membres de droit sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine d'Évoléa. En l'absence de désignation de représentant par une association, ou si le représentant désigné n'est pas locataire d'Évoléa, un constat de carence est dressé.

Les associations veillent à ce que les représentants qu'elles désignent, reflètent dans la mesure du possible la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine d'Évoléa.

Conformément au premier alinéa de l'article 44 et à l'article 44 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, créés par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le Conseil de Concertation Locative est composé de représentants du bailleur et de représentants des associations de locataires. Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile (intervenant qualifié).

Peuvent siéger au Conseil de Concertation Locative, 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. L'affiliation à une association siégeant à la Commission Nationale de Concertation sera attestée à

MFG
CD
J.L



Article 5 : Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions au sein des Conseils de Concertation Locative

- Évoléa fournit un secrétariat technique et de séance aux Conseils de Concertation Locative. Ce secrétariat prend notamment en charge la préparation de chaque Conseil de Concertation Locative, l'envoi préalable de documents de séance, la rédaction et la diffusion des comptes rendus. Ceux-ci sont soumis aux membres des Conseils de Concertation Locative pour accord et corrections éventuelles.
- Évoléa prend en charge, d'une part les frais de déplacement pour les intervenants qualifiés et d'autre part les frais de déplacement des membres représentants les associations (sachant que chaque association sera défrayée à hauteur d'un déplacement pour chaque réunion pour les membres représentants). Ces défraiements seront accordés sur la base de justificatifs. Chaque association présente au Conseil de Concertation Locative opte, à sa convenance, soit pour le paiement direct aux membres du Conseil, soit pour le versement à l'association, des remboursements de ces frais de déplacements.
- Évoléa peut prendre à sa charge la publication dans le journal des locataires, sur sollicitation, des avis des Conseils de Concertation Locative.
- Évoléa met à disposition des associations présentes aux Conseils de Concertation Locative un tableau commun d'affichage dans chaque hall d'entrée (ce tableau sera identifié comme étant réservé aux associations présentes aux Conseils de Concertation Locative). Les affichages seront réalisés au format A4.
- Afin d'accéder aux immeubles et tableaux d'affichage, un trousseau de clés ou badges sera remis à disposition de chaque association présente aux Conseils de Concertation Locative. Les associations locales pourront solliciter auprès d'Évoléa un trousseau de clés ou badges pour le patrimoine immobilier les concernant.
- Évoléa met à disposition de chaque association, présente au sein des Conseils de Concertation Locative, un local pour l'ensemble du patrimoine, ainsi qu'un local partagé sur le secteur du bassin Commentry-Montluçon et un local partagé sur le secteur du bassin de Vichy. Les locaux mis à disposition des organisations de locataires ne donneront lieu à aucune facturation et ne pourront être utilisés pour des réunions publiques. Une association qui n'aurait plus l'usage d'un ou plusieurs locaux en fera restitution à Évoléa. Les associations ou groupements locaux, constitués pour un immeuble ou groupe d'immeubles, pourront avoir recours au local de leur association de rattachement ou aux salles de réunions partagées mises à disposition gratuitement par Évoléa. Chaque association, bénéficiant d'un local à usage exclusif, produira chaque année une attestation d'assurance la garantissant au titre de sa responsabilité civile ainsi que pour les risques locatifs, notamment : incendie, dégât des eaux, explosion, recours des tiers...etc. Les matériels et équipements de toute sorte mis à disposition par Évoléa devront également être garantis.
- Les demandes de mise à disposition ponctuelle de salles de réunions partagées pour la tenue de réunions, assemblées...etc seront formulées par courrier, courrier électronique, auprès d'Évoléa au plus tard 10 jours francs avant la tenue de l'évènement. La décision d'Évoléa sera de même confirmée par courrier ou courrier électronique : aucune mise à disposition et remise de clés ne pouvant intervenir avant l'accord écrit d'Évoléa. Les locaux devront être restitués propres et débarrassés, et remis dans la même configuration qu'à la prise des lieux. L'objet des évènements organisés dans ces

MFG
C.D
J.L



Article 4 : Les modalités de fonctionnement des Conseils de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative (ex CCL global) se réunit en séance ordinaire à minima 1 fois par an sur proposition du Directeur Général d'Évoléa qui en fixe les dates en concertation avec les associations de locataires.

Chaque Conseil de Concertation Locative décentralisé (ex CCL Territorial) se réunit en séance ordinaire à minima 1 fois par an sur proposition du Directeur Général d'Évoléa qui en fixe les dates en concertation avec les associations de locataires, soit un total de 3 rencontres annuelles.

Un CCL supplémentaire pourra être organisé et dédié à la présentation, par les associations de locataires, des actions et interventions menées au cours de l'année.

Les convocations, ordre du jour, compte-rendu, calendrier annuel des réunions et tous documents afférents aux Conseils de Concertation Locative seront adressés par courrier électronique (à défaut un envoi par courrier postal pourra se substituer).

L'ordre du jour de chaque réunion est défini sur proposition de la direction d'Évoléa et des membres des Conseils de Concertation Locative qui doivent transmettre leurs propositions 21 jours francs avant chaque Conseil. Si, exceptionnellement, aucune proposition d'ordre du jour n'était transmise à Évoléa 21 jours francs avant la date du Conseil, la réunion pourrait être reportée. Les membres des Conseils de Concertation Locative en seraient informés par courrier électronique (à défaut un envoi par courrier postal pourra se substituer).

L'ordre du jour définitif est transmis au plus tard 15 jours francs avant la tenue de la réunion. Le compte-rendu est transmis aux membres des Conseils de Concertation Locative au plus tard 21 jours francs après la tenue de la réunion. Ce compte-rendu sera approuvé lors de la séance suivante du Conseil, sous réserve des demandes de modifications formulées préalablement à son approbation.

Des réunions supplémentaires des Conseils de Concertation Locative peuvent être organisées à la demande du Directeur Général d'Évoléa ou des représentants des associations de locataires aux Conseils de Concertation Locative, pour tout point dont l'examen ne pourrait attendre la tenue de la session suivante, notamment en cas d'extrême nécessité, justifiée par une situation urgente. Ces demandes doivent être assorties d'un ordre du jour précis.

Aucun sujet traitant de cas personnels, afférents aux membres des Conseils de Concertation Locative ou à tout autre locataire, n'est abordé. Les sujets individuels feront l'objet d'une réponse individuelle hors des Conseils de Concertation Locative. Les sujets ponctuels ne sont pas traités sauf s'ils se révèlent être d'intérêt général.

Les membres des Conseils disposent d'une possibilité d'évocation en séance de sujets conformes à l'objet des Conseils de Concertation Locative, sur lesquels la position du Conseil pourra être donnée immédiatement ou à l'occasion du prochain Conseil de Concertation Locative.

Il en est de même pour toute demande d'information adressée par un membre des Conseils de Concertation Locative à la direction d'Évoléa.

Les sujets non traités lors d'un Conseil de Concertation Locative sont inscrits au Conseil de Concertation Locative suivant et/ou peuvent faire l'objet d'une réponse collective écrite dans l'intervalle.

MFG
CD
J.L

locaux doit concerner le domaine du logement social et ne pas poursuivre des intérêts collectifs ou particuliers en contradiction avec les intérêts des locataires et du logement social. De même, ils doivent être indépendants de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

- Évoléa prend à sa charge, sur justificatifs (attestation de présence et copie de facture certifiée conforme à l'original d'un organisme agréé de formation ou d'une confédération), la formation des membres du Conseil de Concertation Locative (titulaires et suppléants) afin de parfaire leur connaissance de l'activité d'habitat social dans la limite d'un plafond global de 5000 € chaque année, avec possibilité de report sur l'année suivante, pour l'ensemble des 5 associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation et réparti à égalité entre elles. Un bilan annuel sera présenté par Évoléa sur l'utilisation de ces enveloppes.
- Afin de participer aux frais engagés par les associations présentes au Conseil de Concertation Locative, et leur permettre d'assumer leur rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires, un montant global de 2,20 € par logement est mis à disposition des dites associations. Le montant global est réparti à part égale entre les 5 associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à Évoléa.

Le versement de cette somme s'effectuera avant le 31 janvier de chaque année N, sous réserve d'une participation significative aux réunions de Conseils de Concertation Locative (3 absences consécutives aux réunions de Conseils de Concertation Locative pourraient amener Évoléa à reconsidérer sa participation) et de la transmission des éléments nécessaires par les associations avant le 10 janvier de chaque année, à savoir :

- Le procès-verbal de la dernière assemblée générale de l'association
- La liste des membres de son conseil d'administration et/ou bureau
- Le récépissé de déclaration modificative délivré par le Préfet
- Pour les associations affiliées à une association siégeant à la Commission Nationale de Concertation une attestation justifiant de cette affiliation délivrée par l'organisation siégeant à la dite CNC.
- Pour les associations non-affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, la production des informations, tel que prévu à l'article 43 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Pour l'année 2023, ce versement interviendra au cours du trimestre suivant l'approbation du plan par le Conseil d'Administration, et sous les mêmes conditions et au prorata depuis le 01 juillet 2019.

Dès lors qu'une association ne remplirait plus les conditions pour siéger au sein des Conseils de Concertation Locative ou cesserait toute activité, la quote-part de dotation annuelle (base 2,20€ / logement) sera calculée prorata temporis jusqu'à la date de survenance de la situation. Les locaux, équipements, matériels mis à disposition par Évoléa seront restitués dans un délai de trois mois après la survenance de la situation.

MFG
CP

DL



Article 6 : Fonctionnement et Durée de validité du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative prend effet rétroactivement au 1^{er} Janvier 2023, pour une période de validité s'étendant jusqu'au 30 juin 2026.

Sous réserve de cette approbation, le Plan de Concertation locative sera proposé à la signature des associations de locataires. Les signataires sont le Directeur Général d'Évoléa et les représentants des associations de locataires ayant participé à l'élaboration du plan : à cet effet chaque association désignera le représentant qui sera signataire au nom de l'association. Dans l'hypothèse d'une signature intervenant en cours d'année pour les plans présent ou futur ou d'un échec de la révision, les règles établies pour le plan en vigueur seront prorogées pour une durée maximum de 6 mois. Au-delà, la mise en œuvre du Plan de Concertation Locative et le fonctionnement des Conseils de Concertation Locative seront suspendus jusqu'à approbation d'un nouveau plan.

En dépit des volontés réciproques de dialogue et d'écoute mutuelle et en cas de difficulté persistante de mise en œuvre et de révision du Plan de Concertation Locative et de fonctionnement des Conseils de Concertation Locative, tels que présentement définis, les représentants des associations de locataires ou Évoléa pourront saisir la Commission Départementale de Conciliation ou l'Instance Nationale de Concertation.

Le Plan de concertation Locative pourra faire l'objet de révision anticipée avant son terme, sur sollicitation écrite et déposée par les 2/3 (deux tiers) des représentants des locataires, ou à l'initiative d'Évoléa. En cas de décision favorable, la révision sera rendue effective par avenant qui produira effet à sa date d'approbation par le Conseil d'Administration d'Évoléa.

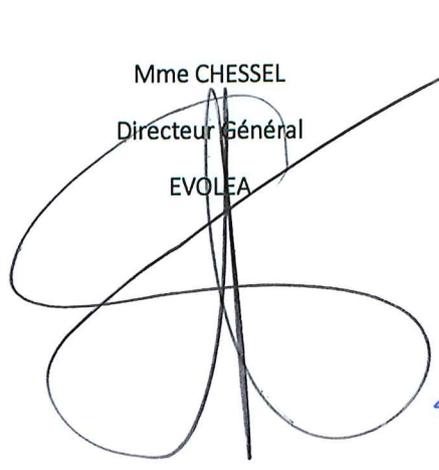
Il pourra également être dénoncé sans aucun préavis par les représentants des locataires ou à l'initiative d'Évoléa.

MFG
CD
I.L

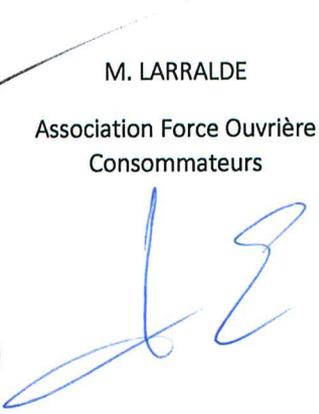
A Moulins, le 1er septembre 2023

Le présent accord comporte 11 pages et a été établi en 6 exemplaires et accepté par

Mme CHESSEL
Directeur Général
EVOLEA



M. LARRALDE
Association Force Ouvrière
Consommateurs

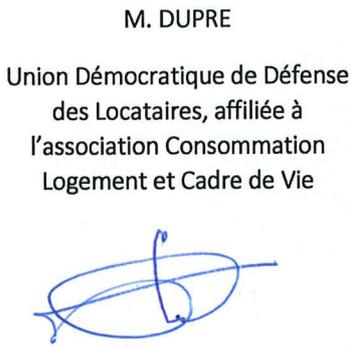


M. BERTHON
Union Départementale du
Logement de L'Allier, affiliée à la
Confédération Générale
du Logement

Mme GIRARD
Fédération Départementale des
Locataires et Accédants de l'Allier
affiliée à la Confédération
Nationale du Logement



M. DUPRE
Union Démocratique de Défense
des Locataires, affiliée à
l'association Consommation
Logement et Cadre de Vie



M. BAILI
Confédération Syndicale des
Familles



