



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 22 mars 2023

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 22

M. MAHALI	M. CARASENA	Mme JEROME	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	Mme CASTALDO	Mme MASSI	M. SMAILI
Mme BASS	M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme TOURRES
Mme BERNARDINI	M. DE GEA	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BOURRELY	M. GARCIN	M. MORENO	
Mme CANTAREL	M. GILLET	M. RICHARD	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 4

Mme BELLEC	à	M. CAVANNA
M. BEN MIHOUB	à	M. MORENO

Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 26

DELIBERATION 23-27	N° 23-27 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2027 - ADOPTION
Adoption du PCL 2023 -2027	<p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>L'article 193 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, a renforcé la concertation locative dans le logement social.</p> <p>Conformément aux articles 44 et suivants de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée, notamment par l'article 94 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative (P.C.L.) pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers du patrimoine de l'organisme bailleur et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.</p>

Ce texte ne se substitue pas aux dispositions des articles 41,42, 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre bailleurs et associations de locataires.

Conformément à cette réglementation, le Conseil d'Administration de THM a validé son Plan de Concertation Locative :

- Le 20 avril 2005, à effet du mois de février 2005 ;
- Le 27 février 2008, à effet du mois de février 2008 ;
- Le 23 février 2011, à effet du mois de février 2011 ;
- Le 23 octobre 2013, pour proroger la validité du PCL 2011-2014 jusqu'au 31 décembre 2014 ;
- Le 24 juin 2015 à effet du 1er janvier 2015 pour une durée de quatre ans.
- Le 26 juin 2019, à effet du 1er janvier 2019 pour une durée de 4 ans.
- Le 24 Juin 2021 : avenant n°1 au PCL suite à la fusion avec Terres du Sud Habitat

Suite aux élections des représentants des locataires du 8 décembre 2022, il convenait d'élaborer un nouveau PCL à effet du 1^{er} janvier 2023.

Le Conseil de Concertation Locative du 10 Février 2023 a été chargé de finaliser et proposer un projet tenant compte des résultats desdites élections et de l'évolution de la réglementation.

A cet égard, il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver le PCL 2023-2027 joint en annexe.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	25	Abstentions	1	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le Plan de Concertation Locative 2023-2027 joint en annexe.

Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI



PROJET DE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 – 2027

Préambule

L'article 193 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée, notamment par l'article 94 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative (P.C.L.) pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers du patrimoine de l'organisme bailleur et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Ce texte ne se substitue pas aux dispositions des articles 41,42, 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre bailleurs et associations de locataires.

Conformément à cette réglementation, notre Conseil d'Administration, a validé son Plan de Concertation Locative :

- Le 20 avril 2005, à effet du mois de février 2005 ;
- Le 27 février 2008, à effet du mois de février 2008 ;
- Le 23 février 2011, à effet du mois de février 2011 ;
- Le 23 octobre 2013, pour proroger la validité du PCL 2011-2014 jusqu'au 31 décembre 2014 ;
- Le 24 juin 2015 à effet du 1^{er} janvier 2015 pour une durée de quatre ans.
- Le 26 juin 2019, à effet du 1^{er} janvier 2019 pour une durée de 4 ans.
- Le 24 juin 2021 : avenant n°1 au PCL suite à la **fusion** avec Terres du Sud

Habitat

Article 1 : Objet

Dans le cadre réglementaire cité en **préambule**, le Plan de **Concertation Locative**, validé par notre **Conseil d'Administration**, définit les modalités pratiques de la **concertation** entre l'Office et les organisations **représentatives** des locataires sur l'**ensemble** du **patrimoine** de Toulon Habitat Méditerranée.

Il définit également dans le cadre des obligations **nouvelles relatives** à la **convention d'utilité sociale**, les conditions de la **concertation** portant sur le cahier de **charges** de la **gestion sociale** et de l'état du **service** rendu aux **locataires**.

Le P.C.L. précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un Conseil de Concertation Locative, valable pendant la durée du P.C.L., et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour, dans ce cadre, exercer leurs fonctions.

Article 2 : Date de prise d'effet et durée

Le Plan de Concertation Locative prend effet dès lors qu'il est validé par le Conseil d'Administration de Toulon Habitat Méditerranée avec effet rétroactif au 01/01/2023 et signé par les parties contractantes.

Le plan a une durée de quatre ans.

Toute personne signataire pourra le dénoncer à tout moment par courrier avec RAR adressé aux autres signataires et accord des parties. Le préavis est d'un mois, cette période peut être mise à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

Article 3 : Parties prenantes

Sont invités à négocier et à signer le présent PCL :

- Les associations de locataires présentes dans le patrimoine affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, à savoir :
 - M. André CHEINET (Indecosa-CGT-83) ;
 - Mme Annie EVEILLEAU (AFOC 83) ;
 - M. Patrick HAUTIERE (CLCV 83) ;
 - Mme Liliane ROBERTO (CNL 83)
 - Mme Jacqueline MATHERON (AVAL- FAMILLE DE France-UNLI)

- Les administrateurs élus représentants des locataires ;
 - Mme Renée GASTALDO (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - M. Igor MARKOVIC (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - M. Djemel SMAILI (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - Mme. SIDI DRIS Zohra (INDECOSA CGT).
 - M. DE GEA Laurent – AFOC)

- Les représentants de Toulon Habitat Méditerranée, à savoir :
 - Monsieur Mohamed MAHALI, Président du Conseil d'Administration ;
 - Madame Christel MONDOLONI, Directrice Générale Adjointe.
 -

Article 4 : Modalités de la concertation

La participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers, immeubles, est un élément majeur du développement de la qualité de l'habitat et des services liés à l'habitat.

Il est instauré au sein de THM un Conseil de Concertation Locative, instance de dialogue entre le bailleur et les organisations représentatives des locataires.

Article 5 : Relations locatives locales

Les représentants des locataires ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. Ils peuvent être consultés sur les différents aspects de la gestion des immeubles.

THM mènera une concertation avec les représentants des locataires préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou charges locatives, opérations de construction, démolition.

A ce titre, la concertation portera notamment sur :

- La consistance et le coût des travaux, ainsi que leur incidence sur les loyers,
- Les modalités de réalisation,
- L'opportunité de créer un local commun résidentiel,
- Les conditions de relogement des locataires.

Cette concertation prendra la forme d'une réunion au siège de THM avec les **associations** représentant les locataires pour la préparation du projet, ainsi que d'une ou plusieurs réunions sur site en présence des **locataires** concernés.

Pour le reste des activités de gestion, ces réunions pourront notamment concerner :

- La **problématique** du nettoyage
- Le gardiennage et le travail de proximité,
- L'hygiène et la sécurité,
- La **stratégie** patrimoniale,
- Les **équipements** de chauffage et de distribution d'eau chaude sanitaire,
- Les actions de **développement** durable et d'**économie** d'énergie.
- Politique des loyers

Article 6 : Instauration d'un ou plusieurs CCL

Les **partenaires** du PCL décident de créer un **Conseil de Concertation Locative** (CCL) au **siège** de THM, pour la durée du PCL et **couvrant** l'**ensemble** de son patrimoine.

Ce conseil sera consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles, sur les projets d'amélioration ou de construction démolition, sur toute mesure touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants.

Sont membres du CCL :

- Les représentants de THM :
 - M. Mohamed MAHALI, Président du Conseil d'Administration,
 - Mme. Christel Mondoloni, Directrice Générale Adjointe.
- Les membres représentant les administrateurs désignés par le CA :
 - Mme Josée MASSI, Administrateur,
 - Mme Corinne CHENET, Administrateur,
- Les représentants des associations de locataires élus, membres de droit :
 - Mme Renée GASTALDO (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - M. Igor MARKOVIC (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - M. Djemel SMAILI (AVAL – Familles de France-UNLI) ;
 - Mme. SIDI DRIS Zohra- (INDECOSA CGT).
 - M. DE GEA Laurent – AFOC)
- Les représentants des associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'**habitat** ou au Conseil national de la consommation, et présentes au sein du patrimoine de THM, à savoir :
 - M. André CHEINET (Indecosa-CGT-83) ;
 - Mme Annie EVEILLEAU (AFOC 83) ;
 - M. Patrick HAUTIERE (CLCV 83) ;
 - Mme Liliane ROBERTO (CNL 83).
 - M. Elio DURANTE (ASL -FAMILLE DE FRANCE)
 - Mme Jacqueline MATHERON (AVAL- FAMILLE DE France-UNLI)
 - Mme Martine SANTINI (UDEL- indecosa CGT83)

Le CCL se **réunira** au **moins** deux fois par an, les **membres** ayant la **possibilité** de **demandeur une** réunion selon besoin.

Le CCL ne peut valablement délibérer que si au **moins** la **moitié** des membres est **présente**.

Le CCL est un **organe** consultatif, il émet **seulement** un avis ou une **recommandation**.

La **présidence** du CCL sera assurée en **accord** entre le Président du **Conseil d'Administration** et le **Directeur Général**.



Le secrétariat est assuré par un agent de THM, il assiste le Président de THM, rédige et diffuse les convocations, rédige le procès verbal de séance, le transmet aux membres pour approbation.

Selon l'ordre du jour, il pourra être demandé la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur le thème choisi.

THM se réserve le droit, après accord de la majorité des 2/3 des membres du CCL, de révoquer tout membre pour manquement grave à sa charge.

Siégeront au plus trois représentants par association.

Article 7 : Moyens matériels et financiers

THM met à disposition des locaux, selon ses possibilités, outre le siège des associations, afin de préparer les CCL.

Dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle fixée à 40 000 € en 2023, THM s'engage à allouer aux associations qui participent à la concertation locative, d'une part une somme forfaitaire et d'autre part, une somme variable, dite part projet.

A savoir, pour le budget 2023 :

- La somme forfaitaire annuelle, soit 2 € / logement du patrimoine concerné par le plan soit 13 313 logements (revalorisé chaque 31/12) X 2 euros = 26 626 € est à répartir entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires du 8 décembre 2022, à savoir sur 3 143 suffrages exprimés :

Associations	Nbr voix	Montant
AFOC	366	3100 EUROS
INDECOSA CGT	743	6294 EUROS
AVAL - FAMILLE DE FRANCE	2034	17 231 EUROS

- La différence, dite part **variable**, soit : $40\,000 - 26\,626 = 13\,374$ € est allouée à la part projet, versement **potentiel** aux **associations** signataires.




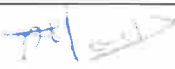
En **contre partie**, les **associations de locataires s'engagent** à utiliser la **dotation** pour la prise en charge de frais de fonctionnement relatifs **aux conseils de concertation** y compris les frais **afférents** aux **locaux** mis à leur **disposition** gracieusement, ainsi qu'aux **financements de projets associatifs** établis en **relation** avec les **habitants**, **soumis** à l'avis et à la validation du CCL.

Une **association** qui n'aurait pas **présenté** de candidats aux élections mais **répondrait** aux autres conditions (**affiliation** à une **organisation nationale** et **présence** sur le **patrimoine**) ne **bénéficiera** pas de cette **contribution financière** prévue par la loi car

les fonds se répartissent en fonction des résultats aux élections. Elle pourra être associée aux travaux du CCL.

L'allocation annuelle de la part variable est subordonnée à la transmission annuelle obligatoire par les associations auprès de la Direction Générale, d'un bilan de l'utilisation des moyens, ainsi que des justificatifs des actions entreprises dans ce cadre. Le suivi et les bilans des moyens financiers pourront être inscrit à l'ordre du jour d'un CCL.

Fait à Toulon, en 6 pages, le :

Titre	Nom	Signature
Le Président de THM	M. Mohamed MAHALI	
Le Directeur Général Adjoint de THM	Mme. Christel MONDOLONI	
Administrateur représentant l'AVAL / Familles de France	M. Igor MARKOVIC	
Administrateur représentant l'AVAL / Familles de France	M. Djemel SMAILI	
Administrateur représentant l'AVAL / Familles de France	Mme Renée GASTALDO	
Administrateur représentant de l'association Indecosa CGT 83	Mme. SIDI DRIS Zohra	
Administrateur représentant de l'association AFOC	M. DE GEA Laurent	
Le représentant l'AVAL – Familles de France -UNLI	Mme. Jacqueline MATHERON	
Le représentant de l'association Indecosa - CGT 83	M. André CHEINET	
Le représentant de l'association AFOC 83	Mme Annie EVEILLEAU	
Le représentant de l'association CLCV 83	M. Patrick HAUTIERE	
Le représentant de l'association CNL 83	Mme Liliane ROBERTO	