

# nantes MÉTROPOLÉ HABITAT

## PROTOCOLE de LA CONCERTATION POUR LES OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT



## Sommaire

1. PREAMBULE .....	2
2. OBJET DU PROTOCOLE .....	3
3. GROUPE DE PROGRAMMATION POUR LA PHASE DE DEFINITION DU PROJET.....	4
4. MODALITES D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DES LOCATAIRES .....	4
6. GROUPE DE SUIVI DES TRAVAUX.....	6
7. DUREE DU PROTOCOLE .....	6
ANNEXE : SCHEMA DU DEROULEMENT DE LA CONCERTATION AVEC ACCORD COLLECTIF LOCAL AUX DIFFERENTES ETAPES DU PROJET.....	8

### 1. PREAMBULE

Depuis janvier 1994, Nantes Métropole Habitat a signé avec les associations de locataires 4 accords<sup>1</sup> définissant les modalités de concertation avec elles et les locataires, pour les différentes opérations de valorisation de son patrimoine immobilier.

Après plus d'un an d'échanges et d'observations dans le cadre de la révision du « Protocole de la concertation lors des opérations de réhabilitation en milieu occupé », les parties contractantes s'accordent sur la signature de deux nouveaux accords :

- le Protocole de la concertation pour les opérations d'amélioration de l'habitat (ci-présent)
- la Convention de relogements provisoires

Ce présent protocole est conclu entre l'Office Public de l'Habitat Nantes Métropole Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Marc PATAY et les associations de locataires suivantes :

L'association de locataires INDECOSA CGT,

L'association de locataires CLCV,

L'association de locataires CSF,

L'association de locataires CGL,

L'association de locataires CNL,

L'Association Force Ouvrière Consommateurs AFOC.

<sup>1</sup> En 1994, Charte de Réhabilitation – 1999, Charte d'amélioration de l'habitat – 2013, Charte de concertation relative aux opérations d'amélioration de l'habitat – 2019, Protocole de la concertation lors des opérations de réhabilitation en milieu occupé

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several sets of initials (G, FS, ID, LB, 8) on the right.

## 2. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de définir les modalités de la concertation à mener pour les projets d'amélioration de l'habitat ayant une incidence sur les loyers<sup>2</sup> ou les charges locatives, conformément à l'article 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié<sup>3</sup>.

De plus, Nantes Métropole Habitat propose d'étendre la concertation à des projets ou opérations avec des augmentations de loyers inférieures à 5% ou sans augmentation de loyers ou des charges, mais ayant un impact sur le cadre de vie des locataires (ex : résidentialisation, grosse maintenance).

Dans le cas d'une augmentation de loyer supérieure à 5% dans la limite du plafond de loyer, l'Accord Collectif Local est obligatoire.

Conformément à la réglementation, la concertation porte sur :

- **la consistance et le coût des travaux** : NMH informera sur le contenu de chaque projet, les enjeux d'amélioration de la sécurité, du confort et du cadre de vie, de vie sociale, de gestion
- **leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives** : NMH justifiera l'augmentation de loyer en montrant l'assiette des travaux d'investissement qui conduisent à l'augmentation de loyer.
- **les modalités de réalisation des travaux** : NMH informera sur les modalités de réalisation des travaux à chaque étape du projet
- **Les modalités de relogement** des locataires imposées par les contraintes du projet ou du chantier sont précisées dans les documents suivants :
  - Charte de relogement pour travaux de requalification/restructuration avec congé
  - Convention de relogements provisoires

Ce protocole est applicable à l'ensemble du patrimoine de Nantes Métropole Habitat.

---

<sup>2</sup> L'article L. 353-9-3 du CCH autorise une augmentation des loyers des logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation dans les conditions suivantes : au-delà de la variation de l'IRL, avec l'accord du préfet du département, dans la limite de 5% par an (le cas échéant sur plusieurs années), dans la limite du plafond de loyer applicable à l'immeuble et aux logements.

<sup>3</sup> l'article 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié indique que préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.



### 3. GROUPE DE PROGRAMMATION POUR LA PHASE DE DEFINITION DU PROJET

Le Plan de Concertation Locative de Nantes Métropole Habitat prévoit que des Conseils de Concertation Locative de résidence, appelés Groupes de Programmation peuvent être instaurés.

Le Groupe de Programmation est composé de représentants des services de Nantes Métropole Habitat, de la Ville et la Métropole le cas échéant, d'associations de locataires, et de locataires du secteur concerné par l'opération. Il serait intéressant si possible d'avoir un locataire référent par cage d'escalier. Pour cela, il conviendra d'adapter la méthode, avec les associations de locataires notamment, pour mobiliser les locataires au démarrage et tout au long du projet. Il est important que le groupe soit constitué dès le démarrage et reste le même tout au long du projet pour un bon suivi.

Le Groupe de Programmation se réunit aux étapes clés de la programmation et de la consultation.

### 4. MODALITES D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DES LOCATAIRES

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants auprès de l'agence.

Les comptes rendus des réunions du Groupe de Programmation sont disponibles pour tous les locataires auprès de l'agence. Tous les locataires sont informés du projet (nature des travaux, planning, déroulement du chantier,...) par affichage, documents de communication (flyers ou plaquettes), courriers, courriels, lors de réunions ou de rencontres individuelles. Le journal des locataires peut également informer sur le suivi global de la concertation et des travaux.

Des ateliers d'usage ou des diagnostics en marchant peuvent être organisés par NMH, en présence des partenaires institutionnels ou associatifs, du Groupe de Programmation et/ou des locataires relais ou volontaires, afin de construire ou mettre en œuvre les actions du projet d'amélioration de l'habitat de façon participative.

En fin de concertation, Nantes Métropole Habitat dresse un bilan et en informe les locataires lors d'une réunion, le cas échéant avec un avis motivé des représentants des locataires.



## 5. MODALITES DE CONSULTATION DES LOCATAIRES AVEC ACCORD COLLECTIF LOCAL

Si l'augmentation de loyer est supérieure à 5%, un Accord Collectif Local est élaboré et signé entre NMH et les associations de locataires signataires du Plan de Concertation Locative (PCL).

Conformément à la Loi <sup>4</sup>, NMH peut conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de son patrimoine.

Les accords collectifs locaux s'imposent, sauf s'ils ont été rejetés, par écrit, plus précisément par courrier postal adressé ou courrier déposé à l'agence dans une urne sécurisée, par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

NMH s'engage à utiliser tous les moyens nécessaires pour remettre l'accord collectif à tous les locataires, tels que :

- l'envoi d'un courrier expliquant le projet, l'impact sur le loyer de chacun (hors charges et APL) et le déroulement de la consultation
- des rencontres avec des représentants de l'office (porte à porte, permanences, rendez-vous individuels)
- relances par appels téléphoniques, sms, courriels, affichage...

En l'absence d'accord signé par les associations de locataires, l'Office peut proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans les mêmes modalités en termes de notification et de délai de consultation.

A l'issue de la période de 2 mois de consultation, le Groupe de Programmation (déclinaison du CCL) se réunira pour compter le nombre de refus par courrier non ouvert, contenus dans l'urne et faire le bilan de la consultation. Le résultat de l'accord collectif local adopté sera communiqué aux locataires (a minima affiché dans les halls) et présenté au Bureau du Conseil d'Administration.

En cas de rejet de l'Accord, le projet est abandonné.

---

<sup>4</sup> Conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié



## 6. GROUPE DE SUIVI DES TRAVAUX

A la réunion de lancement du chantier, le Groupe de Programmation se transforme en Groupe de Suivi des Travaux. Ce dernier est composé des membres du Groupe de Programmation, des habitants concernés par l'opération, du maître d'œuvre, du permanent de chantier et des représentants de NMH.

Il se réunit à une fréquence régulière et nécessaire selon l'ampleur de l'opération, au minimum tous les 2 mois, depuis le démarrage du chantier jusqu'à la fin du parfait achèvement (un an après livraison).

Les comptes rendus des réunions du Groupe de Suivi des Travaux sont disponibles pour tous les locataires auprès de l'agence.

## 7. DUREE DU PROTOCOLE

Les parties signataires conviennent que le présent protocole est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

Il prend effet de plein droit le jour suivant sa signature.

Pendant sa période de validité, le présent protocole pourra être révisé ou dénoncé à la demande d'une ou de plusieurs parties signataires, par courrier recommandé avec accusé de réception remis aux autres signataires, avec un préavis d'un an. La révision ou la dénonciation de ce protocole nécessitera l'accord de toutes les autres parties.

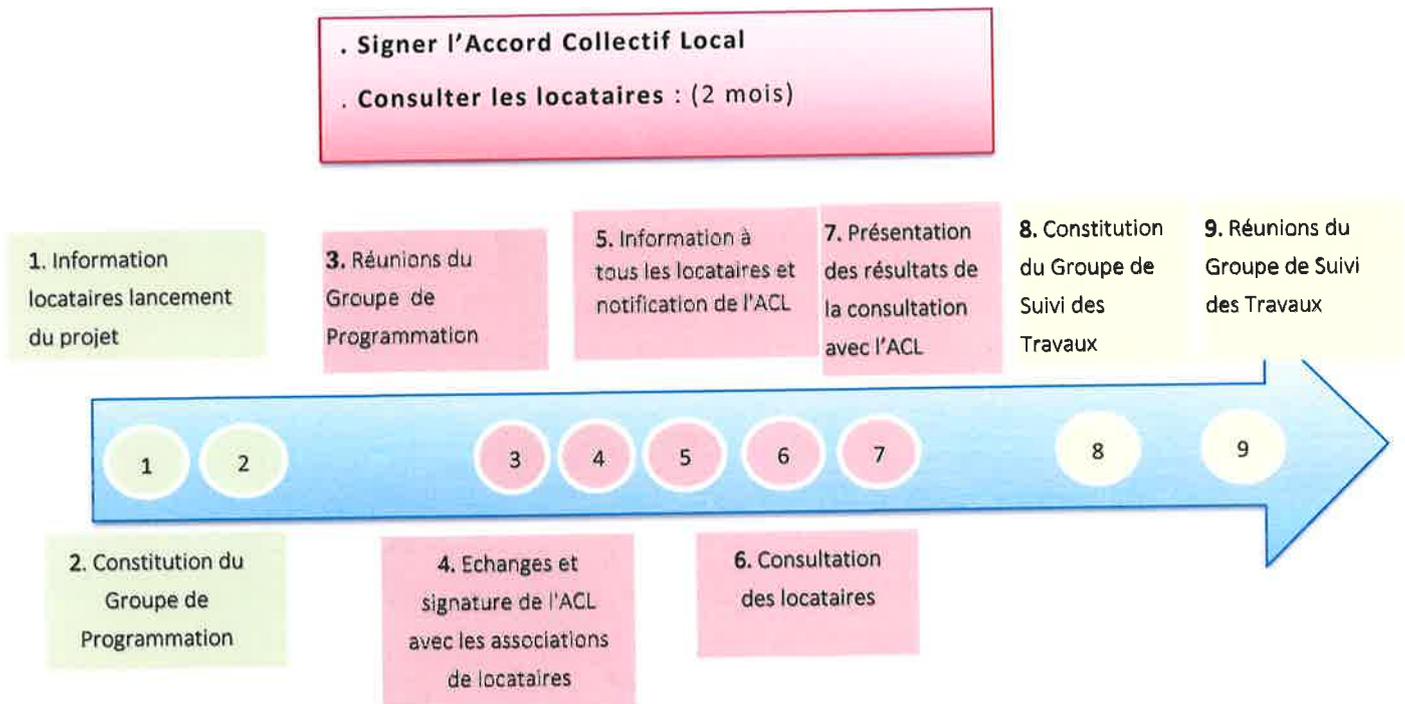
Handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right: a signature that appears to be 'd' followed by 'nmh'; the initials 'G FS ID.' followed by a circled '8'; and the initials 'YG' above 'LB'.

# ANNEXE : SCHEMA DU DEROULEMENT DE LA CONCERTATION AVEC ACCORD COLLECTIF LOCAL AUX DIFFERENTES ETAPES DU PROJET

## Les grandes étapes du déroulement d'une opération d'amélioration de l'habitat (avec ACL)

Programmer l'opération	Réaliser les études - Avant-Projet Sommaire (APS)	Terminer les études et définir le programme de travaux – Avant-Projet Détaillé (APD)	Préparer le chantier	Assurer le suivi du chantier
------------------------	---	--	----------------------	------------------------------

## Les étapes de la concertation



*[Handwritten signatures and initials]*

Fait à Nantes, le 1<sup>er</sup> juin 2021

Président de Nantes Métropole Habitat  
M. Thomas QUÉRO



Directeur de Nantes Métropole Habitat  
M. Marc PATAY



Représentant Indecosa CGT  
M. Lucien BERTIN



Représentant la CLCV  
Mme Sarah Julien



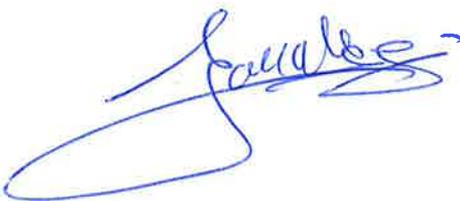
Représentant la CSF  
Mme Fari SALIMY



Représentant la CGL  
M. Yannick GouRET



Représentant la CNL  
M. José GONCALVES



Représentant l'AFOC  
Mme Isabelle DESMAZON

