
BILAN DU PCL 2021-2023

▶ 2024



Le PCL signé le 12 février 2021

Un PCL d'une durée de 3 ans, renouvelable

Le PCL en quelques dates :

- PCL validé par le Conseil d'Administration le 10 décembre 2020
- PCL signé le 12 février 2021 par les 5 associations représentatives des locataires présentes au CCL et le Directeur Général de TOURS HABITAT :

AFOC, CLCV, CNL, CSF, INDECOSA-CGT

- Durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction
- Bilan tous les trois ans présenté en CCL et en CA

PCL : la loi applicable

Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

Article 44 bis

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...

Les moyens financiers attribués aux associations

Un budget alloué à hauteur de 2 euros par logement, réparti au prorata des résultats aux élections des représentants des locataires au CCL

Les subventions accordées : Indemnités versées durant le PCL 2021/2023

ASSOCIATIONS	2021	2022	2023	TOTAL
AFOC	6.073,34 €	6.078,32 €	5.376,80 €	17.528,46 €
CLCV	5.268,20 €	5.272,52 €	5.676,60 €	16.217,32 €
CNL	10.143,36 €	10.151,68 €	8.626,80 €	28.921,84 €
CSF	3.924,22 €	3.927,44 €	3.111,20 €	10.962,86 €
INDECOSA-CGT	6.288,88 €	6.294,04 €	8.762,60 €	21.345,52 €
BUDGET TOTAL CCL				94.976.00 €

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

9 réunions sur 3 ans auxquelles ont participé une quinzaine de représentants des locataires et les Administrateurs locataires. Environ **300 questions** ont été débattues.

L'ordre du jour est bâti conjointement par TOURS HABITAT et les associations, qui sont questionnées deux mois avant chaque réunion (1 mois pour présenter leurs questions)

A chaque réunion sont abordées :

- DIVERSES QUESTIONS TECHNIQUES RÉSIDENCE PAR RÉSIDENCE

- ET DES QUESTIONS D'ORDRE GENERAL LISTEES CI APRES, ANNÉE PAR ANNÉE ...

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2021 :

- **Le 16 février - 21 questions, dont** : propreté et vie de quartier (Europe – Champs de Mars), ergonomie du site demandedelogement37.fr, numérisation des outils de communication des SI, format d'envoi de la quittance de loyer, information des locataires sur les interventions techniques, application de l'accord de vétusté, suivi des Jardins Perchés
- **Le 01 juin - 36 questions, dont** : sécurité et vidéosurveillance des zones sensibles, entretien des espaces verts, respect du règlement intérieur dans les parties communes, stationnement Lamartine, regroupements nocturnes place Anne de Bretagne, charges du réseau câblé, charges d'eau (Couvrat Desvergnés), compte P3 chauffage, température chauffage, vétusté, amiante, accès pompiers, bilan des actions DSU

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2021 :

- **Le 02 novembre - 31 questions, dont :** renouvellement des demandes d'échanges, santé mentale et troubles de voisinage, protocole femmes victimes de violences, groupe de travail sur la sécurité et les incivilités, réhabilitation Labadie, réhabilitation Couvrat-Desvergnès, sinistre 55 avenue de Gaulle, DAAF

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2022 :

- **Le 22 février - 39 questions, dont :** nouveaux Administrateurs locataires, plan d'entretien du patrimoine, incidence de la hausse du taux du livret A, suivi des Jardins Perchés, prévisions d'augmentation des charges, cellule de crise, troubles de voisinage et santé mentale, incivilités et dégradations, demandes d'interventions techniques, températures de chauffage, prolifération des rats, antennes 5G, présence de pigeons, accès vigik Intratone
- **Le 31 mai - 26 questions, dont :** financement du PCL, renouvellement de l'accord collectif de location relatif à la récupération des charges des gardiennage (signé le 28 juin 2022 par les associations sauf CNL), fourniture d'énergies et charges, attestation des voisins en cas de troubles de voisinage, réhabilitation Labadie, réhabilitation Couvrat-Desvergnès

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2022 :

- **Le 08 novembre - 46 questions, dont** : hausse des loyers pour 2023, énergies et charges, conditions de signature d'un nouveau bail après résiliation pour impayés, voitures ventouses, stop pub, travaux d'isolation thermique, comportement des entreprises lors des réhabilitations, état des lieux sortant et embellissements faits par le locataire, nuisibles, compostage

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2023 :

- **Le 28 février - 29 questions, dont** : hausse des loyers 2023, énergies et charges, procédure panne d'ascenseurs, présentation du service DIT, évolution des impayés de loyer, conditions de relogement dans les démolitions NPNRU, squats et incivilités – occupation des halls, affichages dans les halls, évacuation et tri des déchets, enquête de satisfaction sur les travaux d'amélioration de l'habitat, carnet d'information du logement, procédure coupure d'eau, respects des marchés d'entretien des équipements, programme 2023 NPNRU
- **Le 06 juin - 34 questions, dont** : régularisation des charges 2022, évolution des impayés, prime énergie, projets PSLA, entretien des résidences, procédure état des lieux entrant, adaptation des logements au vieillissement et au handicap, réhabilitations, enquête de satisfaction, point NPNRU

BILAN DU PCL de février 2021 à NOVEMBRE 2023

En 2023 :

- **Le 07 novembre - 38 questions, dont :** conclusions de la mission d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires, charges récupérables, évolution des impayés, nettoyage des résidences, nuisances sonores nocturnes (city stades – halls), loi anti-squat, isolations thermiques, information des locataires sur l'entretien des équipements, température eau chaude, tri des déchets et composteurs, nuisibles, évolution du NPNRU Sanitas

Sur les 3 années 2021 à 2023 :

- **On note une part importante de questions techniques**, résidence par résidences, voire de questions individuelles de locataires qui sont à la marge de ce devrait traiter le CCL (rappel en est fait systématiquement aux associations, en indiquant la procédure de prise en charge)
- **Les autres thèmes qui reviennent le plus souvent sont :**
 - Les réhabilitations et les interventions techniques
 - L'entretien des logements / les états des lieux
 - La gestion des espaces communs
 - Les incivilités / la sécurité du patrimoine
 - Les troubles de voisinage / la santé mentale
 - Les charges
 - Les impayés
 - L'information et la communication auprès des locataires
 - La qualité de service / la satisfaction des locataires
 - L'application des accords collectifs (vétusté / charges de gardiennage)
 - L'organisation des missions de TOURS HABITAT
 - Le NPNRU