



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2019

Préambule:

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, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble du patrimoine.

La loi Egalité Citoyenneté aux articles 94-95-96 adopté le 22 décembre 2016, apportant modification à la loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le présent plan de concertation locative a été établi conformément aux articles 44 et suivants de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée.

Il permet de définir des objectifs communs au bailleur et aux représentants de locataires en terme de concertation : construire un dialogue, définir les règles, les méthodes, construire des projets d'amélioration du cadre de vie...

Le plan définit entre autre la structuration et le mode de fonctionnement du ou des CCL.

ARTICLE 1 – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE (P.C.L)

1.1 Objet

L'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 instaure dans le parc des bailleurs sociaux un dispositif de concertation locative. Le bailleur est tenu 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 (CNC), au Conseil nationale de l'habitat (CNH) ou au Conseil national de la consommation (CNC) et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Ce plan a pour objet de développer les rapports entre les deux parties sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine ou de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernant principalement les conditions d'habitat et du cadre de vie.

1.2 Champ d'application

Ce plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de l'Office Public de l'Habitat de la CACM ainsi qu'aux copropriétés¹. Le conseil de concertation locative peut être associé aux assemblées générales des copropriétés comme le mentionne l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce plan de concertation locative précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise les conseils de concertation locative dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions.

Ces derniers sont consultés par le bailleur sur les différents aspects de la gestion du ou des immeubles :

- Projets de démolitions – reconstruction
- Travaux de réhabilitation
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les différents services du siège de l'Office.

Le plan de concertation locative concerne la totalité du patrimoine de logements locatifs de l'OPH soit 2721 logements au 31 décembre 2018. Il est exclu la partie des baux commerciaux et foyers à destination des personnes âgées. Ce patrimoine est évolutif en rapport avec les nouvelles constructions et les démolitions sur la durée du plan.

1.3 Date de prise d'effet et durée

Le présent plan de concertation locative prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'administration de l'Office, à la date précisé par lui, puis signé par les parties contractantes.

¹ Liste ci-jointe

Il est conclu pour une durée de quatre ans renouvelables à compter de la date de signature. Il fera l'objet à son issu d'un bilan et d'un réexamen des moyens accordés en faveur des associations.

Une association de locataires qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur la patrimoine – Loi LEC du 27 janvier 2017) peut être partie prenante de la révision du PCL.

1.4 Suivi

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel, présenté en Conseil d'administration, établi par le bailleur en collaboration avec les associations de représentants de locataires. Il précise :

- Les dates et objets des séances des conseils de concertation locative,
- La consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A ce titre, un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par l'association bénéficiaire au bailleur (loi LEC, article 44 bis du CCH). Ce bilan d'activité et financier est établi au cours du 1^{er} trimestre de l'année suivante.

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles améliorations rendues nécessaires à son renouvellement.

1.5 Publicité

L'Office diffuse un exemplaire du PCL aux responsables d'agences et aux chefs de services.

L'OPH met en ligne le PCL sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires et diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit.

ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION

2.1 Objet

Ce conseil se réunit dans le cadre du plan de concertation locative. Il a pour objet de faciliter l'échange et la concertation entre les deux parties sur des sujets d'intérêts communs dans le champ visé au 2.3.

2.2 Nombre de CCL

Il est constitué un CCL pour le patrimoine de l'OPH de la CACM. Il se réunit une fois par semestre et au minimum une fois par an.

2.3 Champ d'application

Conformément à la loi, le conseil de concertation locative est consulté sur :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles (l'entretien courant, la maintenance, la propreté)

- Les projets d'amélioration ou de construction – démolition : la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur les conditions de relogement des locataires, la présentation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés (élaboration de chartes, actions de sensibilisation,...)

Dans le cadre de l'élaboration de la CUS (convention d'utilité sociale), le CCL est consulté sur :

- L'état du service rendu aux locataires
- Le cahier des charges de la gestion sociale

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet (d'amélioration ou de construction démolition) sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Toutefois, le CCL ne sera pas consulté sur certains points :

- La politique d'attribution des logements,
- La hausse de loyers annuelle;
- La gestion du personnel de l'organisme,
- La gestion interne de l'organisme,
- Les appels d'offre et marchés de travaux,
- Les commissions d'appel d'offres
- Le budget

Une personne du CCL pourra participer aux démarches qui font appel à la participation des habitants comme par exemple suivre et réfléchir au projet de renouvellement urbain (ANRU).

Ce conseil concerte, échange et donne un avis, il n'est pas amené à se prononcer sur un vote.

2.4 Composition

Le conseil de concertation locative est composé comme suit:

- Du Directeur général,
- De représentants des locataires au nombre de 3 au plus par association (loi LEC ou article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986)
- De quatre administrateurs élus représentant les locataires.

La participation au CCL d'une association n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections.

Les conditions pour être membre du CCL sont les suivantes :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, une association de locataire affiliée à une organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement
- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception

- Trois noms au plus de représentants doivent être envoyés sous cette forme au bailleur
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine du bailleur.

Le mandat de représentant des locataires au sein du CCL vaut pour la durée du présent PCL. La qualité de représentant des locataires au sein des CCL cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau membre est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les membres du CCL peuvent être assistés, de toute personne dont la compétence est jugée utile. En ce qui concerne l'Office, les chefs de service seront présents en fonction de l'ordre du jour afin d'apporter une réponse technique. Pour les associations, cette participation est limitée à une personne par association. Si le sujet abordé appelle une technicité particulière, la présence d'une deuxième personne sera autorisée. Ces derniers ne sont pas considérés comme membre du CCL.

Dans tous les cas, le CCL est renouvelé après chaque élection des représentants des locataires au Conseil d'administration.

2.5 Organisation et fonctionnement

Les séances se tiennent au siège de l'Office à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés. Les parties contractantes conviennent de :

- ✓ La fixation conjointe des ordres du jour
- ✓ La fixation conjointe des horaires et des durées des réunions, qui doivent être compatibles avec les disponibilités de l'ensemble des membres du CCL, notamment lorsqu'ils sont salariés
- ✓ La date de convocation, 15 jours avant les réunions avec si possible, les pièces jointes
- ✓ la retranscription des débats effectuée par le secrétariat général de l'Office
- ✓ Mise à disposition des comptes rendus dans un délai de 15 jours
- ✓ La réalisation des bilans annuels au 1^{er} trimestre de l'année n.

Chaque réunion fera l'objet d'une convocation détaillant l'ordre du jour décidé conjointement par l'OPH et les représentants de locataires.

2.6 Publications des travaux

Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans les 15 jours qui suit la tenue des réunions. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes rendus définitifs sont diffusés aux membres du CCL et personnes invitées présentes à la séance du conseil de concertation locative.

De plus, une diffusion du compte rendu sera faite en interne au sein de l'Office ainsi qu'aux locataires.

ARTICLE 3 – MOYENS MIS A DISPOSITION

Seules les associations dont les représentants élus, siègent au Conseil d'administration de l'organisme, bénéficient de moyens mis à disposition par l'OPH de la CACM.

3.1 Moyens financiers

Les moyens financiers alloués chaque année à l'ensemble des associations représentées à la date de signature du plan sont calculés sur la base de 2€ par logement gérés au 1^{er} janvier de l'année n.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires présentes au Conseil d'administration de l'organisme, en fonction de leur résultats aux dernières élections des représentants des locataires proportionnellement au nombre de siège(s) obtenu(s).

Il n'y a pas de report de dotation d'une année sur l'autre.

Chaque association devra présenter au début de l'année un rapport annuel des actions entreprises au cours de l'année n-1 et de leur financement ainsi qu'un budget prévisionnel pour l'année en cours.

Le versement des 2€ par logement se déroulera en deux temps :

- La moitié des fonds sera versée le 1^{er} janvier de l'année n
- l'autre moitié sera versée à la fin du 1^{er} trimestre lorsque les éléments sur l'utilisation des fonds aura été communiqué à l'OPH.

Indemnités de déplacement :

Une délibération du Conseil d'administration du 25 janvier 2017 prévoit les conditions d'indemnisation des administrateurs pour les déplacements (perte de salaire, remboursement des frais de transport et prise en charge des coûts de formations) selon les textes en vigueur.

3.2 Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances du CCL, des locaux du siège. Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Des espaces d'affichage sont mis à disposition dans les bâtiments à usage d'habitation.

Journal du locataire : un espace d'expression sera réservé aux associations de locataires dans le journal du locataire.

Le site internet de l'Office indiquera la liste et coordonnées des associations de locataires présentes au sein du CCL.

Une boîte aux lettres dans chaque agence sera mise en place pour les associations.

ARTICLE 4 – PROJETS ASSOCIATIFS

4.1 Nature des projets

Les projets présentés par les associations de locataires membre du plan de concertation locative, visent à renforcer le lien social dans le patrimoine de l'Office par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place :

- d'actions favorisent l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier,
- d'actions d'accompagnement social collectif,
- d'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences,
- des moyens pour la communication (de manière directe et indirecte)

Les projets présentés par l'association n'a pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

4.2 En cas de différends sur le PCL ou le CCL

En cas de différends, l'une ou l'autre des parties (bailleur/ représentants des locataires) peut saisir la commission départementale de conciliation sur l'application des PCL.

4.3 Validation

Le présent PCL a été validé par le Conseil d'administration dans sa séance du 10 avril 2019. Il prend effet le 10 avril 2019.

Fait en deux exemplaires à Castres, le

Pour l'Office Public de l'Habitat de la CACM,

Florence SANS

Pour l'association CNL,