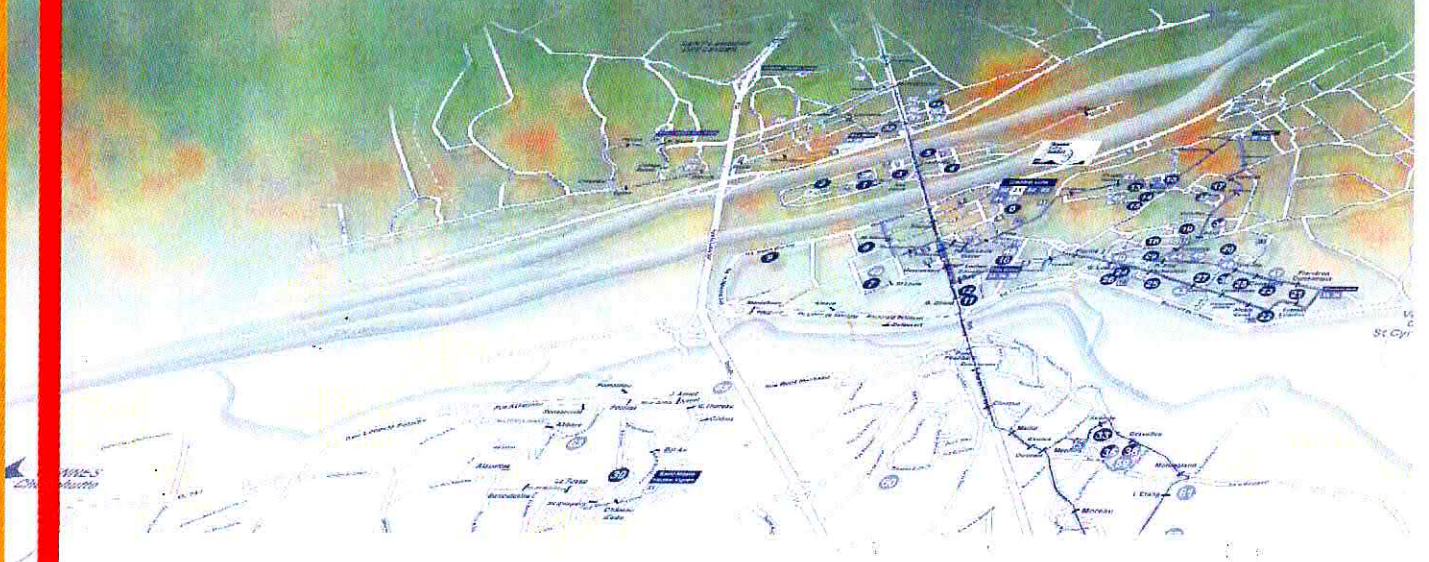


Saumur  
Loire  
Habitat



## PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



# SOMMAIRE

## Préambule

- Article 1- Finalité du Plan de Concertation Locative
- Article 2 – Champ d'application du Plan de Concertation Locative
- Article 3 – Définition des domaines de concertation locative
- Article 4 – Instance de la Concertation Locative : Le conseil
  - 4.1 – Champ d'action géographique du Conseil de Concertation Locative
  - 4.2 – Composition du Conseil de Concertation Locative
  - 4.3 – Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative
  - 4.4 – Compétences du Conseil de Concertation Locative
- Article 5 – Définition des moyens de concertation locative
  - 5.1 – Les moyens matériels et financiers
  - 5.2 – Les indemnités
- Article 6 – Durée, Bilan et Révisions du Plan de Concertation Locative
  - 6.1 – Durée
  - 6.2 – Bilan
  - 6.3 – Révision
- Article 7 – Validation du Plan de Concertation Locative par le Conseil d'Administration

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

## Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès 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 nouveaux de la loi du 23 décembre 1986, il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles et aux ensembles immobiliers du patrimoine de l'OPH Saumur Loire Habitat et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

C'est dans ce cadre que :

Les représentants des associations affiliés aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation présentes dans le patrimoine de l'OPH Saumur Loire Habitat,

Et l'OPH Saumur Loire Habitat, sis 34, Rue du temple 49400 SAUMUR, représenté par Monsieur Charles-Henri JAMIN, son Président, et Monsieur Philippe PLAT, son Directeur Général,

Ont décidé de se rapprocher pour élaborer le Plan de Concertation Locative applicable pour les locataires et les associations présents dans le patrimoine locatif de l'OPH Saumur Loire Habitat.

- **Politique technique**
  - ↳ entretien et maintenance du patrimoine
  - ↳ travaux concernant les économies de charges
  - ↳ gros travaux et réhabilitation
  - ↳ opérations de construction – démolition
  - ↳ qualité des produits
  
- **Gestion du « vivre ensemble »**
  - ↳ gestion de proximité (organisation en matière de gardiennage et de surveillance (Décret du 28/12/2001)
  - ↳ sécurité
  - ↳ tranquillité
  - ↳ voisinage
  - ↳ propreté
  - ↳ qualité de l'environnement
  - ↳ aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, aires de jeux, voiries, parkings)
  
- **Communication et relations avec les locataires**



➤ Les thèmes de la concertation locative sont exhaustifs mais sont susceptibles d'évolution dans leur contenu en fonction des orientations générales de l'OPH de SAUMUR et des propositions des associations de locataires signataires du plan de concertation.

➤ Il est en revanche proposé d'exclure des thèmes de la concertation locative, la politique interne de l'OPH de SAUMUR, ainsi que les dossiers individuels des locataires.

#### ➤ Article 4 : Instance de la Concertation Locative : Le conseil

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un Conseil de Concertation Locative au niveau du patrimoine, conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

##### ✓ 4.1 Champ d'application géographique du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil est créé pour l'ensemble du patrimoine de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT. Si besoin s'en faisait sentir et conformément aux dispositions de la loi SRU, un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative pourraient être créés ultérieurement sur les quartiers constituant des « unités territoriales pertinentes ».

## ➤ Article 1 : Finalité du Plan de Concertation Locative

La « qualité » de l'habitat et des relations contractuelles passe par la participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers, lotissements ou immeubles.

Le développement d'une véritable « démocratie participative » ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des locataires. Les décisions doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de « co-produire » le cadre de vie et le lien social. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation et la mise en œuvre de plans d'action. Le rôle des associations représentatives et autres associations locales y est ici pleinement affirmé.

Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de l'OPH de SAUMUR : amélioration et renforcement du partenariat, attractivité des résidences. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec les locataires.

Ce plan permet d'étudier et de formaliser les règles de relations locatives : accueil, accès à l'information, mission sociale, politique qualité, sans empiéter sur la concertation de proximité, de base, au quotidien afin de permettre une implication réactive des acteurs du terrain, conformément à l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

## ➤ Article 2 : Champ d'application du Plan de Concertation Locative

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de l'OPH de SAUMUR.

Ceci s'entend :

- ↳ des logements locatifs sociaux, au sens réglementaire du terme
- ↳ des « ménages » (au sens sociologique du terme) titulaire d'un bail d'habitation

## ➤ Article 3 : Définition des domaines de concertation locative

Il est proposé que la concertation locative s'oriente autour des 4 thèmes suivants :

- **Gestion locative :**
  - ↳ politique des loyers et Supplément de Loyer de Solidarité
  - ↳ gestion des charges
  - ↳ qualité de service
  - ↳ traitement des états des lieux

## ✓ 4.2 Composition du Conseil de Concertation Locative

### ➤ Membres de droit :

- Outre le Président et le Vice Président du Conseil d'administration, siègent au CCL trois autres administrateurs et trois représentants des locataires maximums par associations ou groupement de locataires,
- Siège également le Directeur Général

### ↳ Les Représentants des Locataires :

Conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, les associations et s'il y a lieu, les groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation et les associations représentant 10% des locataires désignent à l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT, par LR avec AR ; leurs représentants, locataires de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT, dans la limite maximale de trois par association ou groupement.

### ↳ Suppléance :

Tout membre titulaire du Conseil de Concertation Locative peut se faire représenter en cas d'absence par un suppléant membre de son collège ou de l'Association qu'il représente.

### ➤ Personnes qualifiées :

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent convenir de la participation d'une ou de plusieurs personnes compétentes pour apporter son expertise sur un thème ou un quartier choisi.

## ✓ 4.3 Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

### ↳ Organisation des réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum une fois par an. Sur proposition des partenaires, l'ordre du jour du Conseil de Concertation est adressé 10 jours avant par l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT aux participants. Les réunions ont lieu au siège de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT.

### ↳ Présidence

La Présidence est assurée par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un autre administrateur et le cas échéant par le Directeur Général.

### ↳ Secrétariat

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT

#### ✓ 4.4 Compétences du Conseil de Concertation Locative

##### ↳ Consultations :

Le Conseil de Concertation Locative doit notamment être consulté conformément aux dispositions légales :

- articles 42 et 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986,
- article 193 de loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 SRU
- Décret du 28 décembre 2001

##### ↳ Recommandations :

Le Conseil de Concertation Locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...). Il peut également interpeller leurs partenaires (CAF, DDSS, Ville, Communauté d'agglomération, police, etc...) sur les thèmes qu'ils traitent.

##### ↳ Actions partenariales

Le Conseil de Concertation Locative peut engager des actions partenariales en direction des locataires de l'Office sous forme de communication.

#### ➤ Article 5 : Définition des moyens de la concertation locative

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT attribue aux représentants des locataires des moyens matériels et financiers pour l'exercice de leurs fonctions dans ce cadre.

##### 5.1 – Les moyens matériels

↳ Mise à disposition pour les réunions du Conseil de Concertation de locaux de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT. (siège de l'Office, salles dans les quartiers)

↳ Mise à disposition d'un panneau d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation aux associations et groupements de locataires pour leurs communications sur le logement, l'habitat et les travaux. La localisation du panneau est définie par l'organisme bailleur selon les contraintes budgétaires et techniques des halls d'entrée des bâtiments.

↳ Allocation d'un volume de photocopies, à chaque association membre du Conseil de Concertation Locative, destinées à la reproduction de tout document concernant la concertation locative.

↳ Mise à disposition de locaux pour les réunions préparatoires au Conseil de Concertation.

##### 5.2 – Les moyens financiers

Une enveloppe annuelle de 691 € et de 0.25 € par logement sera allouée à l'ensemble des associations par l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT sur décision du Conseil d'Administration afin de permettre la prise en charge des dépenses liées à l'exercice de la mission des représentants des locataires.

Il s'agit :

- ↳ Prise en charge de la formation des membres du CCL après accord préalable de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT
- ↳ Financement de projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative après accord préalable de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT
- ↳ L'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT procèdera au versement d'indemnités et remboursera les frais de déplacements aux administrateurs représentant les associations de locataires de l'Office, selon les mêmes règles applicables à l'ensemble des administrateurs de l'Office, encadrées par une délibération en vigueur (délibération jointe)

➤ Article 6 : Durée, Bilan et révisions du Plan de Concertation Locative

6.1 Durée

Les partenaires conviennent que le présent Plan est conclu pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction.

6.2 Bilan

↳ Il est convenu d'établir un bilan annuel sur la concertation locative et plus spécifiquement sur les actions du Conseil de Concertation Locative :

- date et objet des séances ;
- décisions ou avis pris par le Conseil de Concertation Locative.

↳ Il est effectué, en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative.

6.3 Révision

Le présent Plan sera révisé à la demande d'une ou des parties signataires de celui-ci, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.


➤ Article 7 : Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 29 juin 2009 de l'OPH SAUMUR LOIRE HABITAT. Il prend effet de plein droit le jour suivant. Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties.

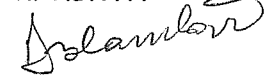
Fait à Saumur.....

Le .... 29/06/2009

Le Président  
De l'OPH Saumur Loire Habitat

  
Charles Henry JAMIN

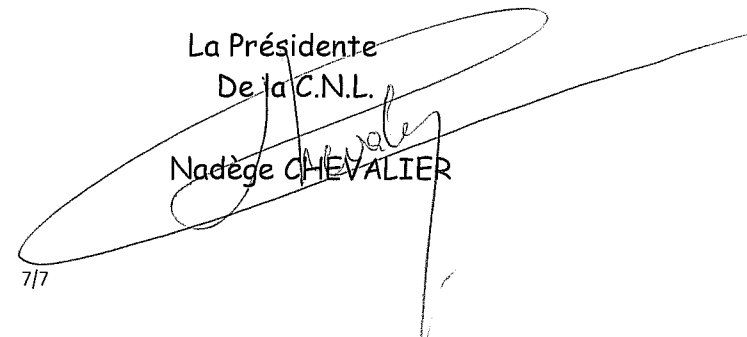
La Présidente  
De la C.L.C.V.

  
Josette BLANCHARD

Le Directeur Général  
De l'OPH Saumur Loire Habitat

  
Philippe PLAT

La Présidente  
De la C.N.L.

  
Nadège CHEVALIER