

- 2549 21-07-23

37



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023 - 2026

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 et révision du Plan de Concertation Locative**
 - 6.1 – Durée
 - 6.2 – Révision
- **Article 7 – Validation du Plan de Concertation Locative par le Conseil d’Administration**

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE L'OPH SAUMUR HABITAT

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.

La loi égalité et citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 dont certaines dispositions ont eu des incidences directes sur la concertation locative, sur la concertation avec les locataires des conventions d'utilité sociale, sur les relations avec les associations de locataires et sur les élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration et de surveillance des organismes HLM.

Conformément aux articles 41,42,44 BIS de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, 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, pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Suite aux élections pour le renouvellement des administrateurs locataires du 13 décembre 2022, les associations de locataires élues au sein du Conseil d'Administration de l'OPH Saumur habitat, ont conjointement dénoncées le Plan de concertation Locative signé le 20 septembre 2018.

C'est dans ce cadre que :

- L'OPH Saumur Habitat, sis 213 Boulevard Delessert 49400 SAUMUR, représenté par Monsieur Jackie GOULET, son Président, et Monsieur Philippe PLAT, son Directeur Général,

Et

- Les associations de locataires présentes dans le patrimoine affilié aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'habitat ou au Conseil National de la consommation :

- ↳ **AFOC – Association Force Ouvrière des Consommateurs**
- ↳ **CLCV - Consommation, Logement et Cadre de Vie**
- ↳ **CGL - Confédération Générale du Logement**

Et

- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections :
 - Non concerné

Et

- Les administrateurs élus représentants des locataires :
 - **Monsieur GOULU Michel**, administrateur C.L.C.V
 - **Madame BERICH Chantal**, administrateur C.L.C.V
 - **Madame BUTY Bernadette**, administrateur A.F.O.C
 - **Monsieur LEQUEUX Antony**, administrateur C.G.L

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

Le présent Plan de Concertation Locative se substitue au plan signé le 20 septembre 2018.

➤ **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 Saumur Habitat : 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 Saumur Habitat.

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 récupérables (décret du 26/08/1987)
 - ↗ Qualité de service (labélisation Quali HLM)
 - ↗ Traitement des états des lieux
- **Politique technique**
 - ↗ Entretien et maintenance du patrimoine
 - ↗ Travaux concernant les économies de charges
 - ↗ Gros travaux et réhabilitation
 - ↗ Opérations de construction – démolition
 - ↗ Amélioration de l'habitat, réhabilitation, résidentialisation
 - ↗ Qualité des produits

- **Gestion du « vivre ensemble »**
 - ↳ Traitement des réclamations
 - ↳ Gestion de proximité
 - ↳ Voisinage
 - ↳ Tranquillité
- **Communication et relations avec les locataires**

➤ Les thèmes de la concertation locative ne sont pas exhaustifs et sont susceptibles d'évolution dans leur contenu en fonction des orientations générales de l'OPH Saumur Habitat, de l'évolution de la réglementation et des propositions des associations de locataires signataires du Plan de Concertation Locative.

➤ **Les thèmes suivants : la politique interne de l'OPH Saumur Habitat ainsi que les dossiers individuels des locataires sont exclus de cette concertation.**

➤ **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 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 ».

✓ **4.2 Composition du Conseil de Concertation Locative**

➤ **Membres de droit :**

- Outre le Président du Conseil d'administration, siègent au CCL trois autres administrateurs et quatre représentants des locataires par association ou groupement de locataires,
- Siègent également des représentants de l'OPH Saumur Habitat :
 - Le Directeur Général
 - La Direction de la Gestion Locative
 - La Direction de la Gestion Patrimoniale et Services aux Résidents
 - La Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
 - La Direction Financière
 - La Responsable Qualité, Stratégie de communication et DSU
- Les Représentants des Locataires :
Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement. Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.
- Suppléance :
Tout membre titulaire du Conseil de Concertation Locative peut se faire représenter en cas d'absence par un suppléant membre de son collègue 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 de trois personnes compétentes pour apporter son expertise sur un thème ou un quartier choisi.

➤ Personnes invitées :

Selon l'ordre du jour, Saumur Habitat invitera le Conseil Citoyen composé de 3 personnes.

Les personnes qualifiées et invitées ont un rôle consultatif au sein du CCL.

✓ 4.3 Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

↳ Organisation des réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum une fois par an à la demande de Saumur Habitat ou des associations.

Pour l'élaboration conjointe de l'ordre du jour, la date du CCL et l'ordre du jour doivent être transmis au moins **un mois avant la date de réunion**. Les associations ont **15 jours** pour compléter l'ordre du jour. Au 16ème jour, la date du CCL et l'ordre du jour seront confirmés.

Les réunions ont lieu au siège de l'OPH Saumur Habitat.

A titre exceptionnel, un CCL peut être organisé en urgence pour des raisons contextuelles à l'initiative des 2 parties.

↳ 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 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 interpellier leurs partenaires (CAF, MDS, Ville, Communauté d'agglomération, police, etc...) sur les thèmes qu'ils traitent.

Il peut également être mis en place des accords collectifs.

↳ 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 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 par le biais d'une convention à titre gratuit de salles de quartier permettant aux représentants des locataires d'exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative. Le bénéficiaire de la convention procèdera à l'assurance des locaux occupés en remettant au bailleur l'attestation nécessaire. Les clés seront remises par l'Agent de Proximité du secteur.
- ↳ 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.
- ↳ Facilitation de la communication notamment grâce à un espace consacré à la concertation locative sur le site de Saumur Habitat ou dans journal du locataire.
- ↳ Mise à disposition de locaux pour les réunions préparatoires au Conseil de Concertation.

5.2 – Les moyens financiers

Le plan de concertation locative prévoit des moyens financiers aux associations qui y participent.

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi sont ainsi définis :

- ↳ Le montant de la dotation totale annuelle à répartir est proposée à **2€ par logement et par an du patrimoine de Saumur Habitat**. Le nombre de logements pris en compte pour le budget de l'année N est celui arrêté par l'Office au 31 décembre de l'année N-1.
- ↳ **Pour 2024, il est proposé d'appliquer une révision sur l'augmentation des loyers décidée par le CA.**
- ↳ La répartition se fera entre les associations de locataires en fonction de leur résultat obtenu aux dernières élections des représentants de locataires :
 - CLCV : 63.84%
 - AFOC : 18.18%
 - CGL : 17.98%

Le budget pourra être mobilisé au titre :

- ↳ De la prise en charge de la formation des membres du CCL
- ↳ Du financement de projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative au sein des groupes immobiliers de Saumur Habitat
- ↳ Du financement d'actions de sensibilisation et de concertation au sein des groupes immobiliers de Saumur Habitat ou toutes autres actions nécessaires à réaliser par les associations

La dotation sera versée en cohérence avec ce budget au plus tard à réception du bilan sous un délai d'un mois de l'année N.

Un bilan d'activités de l'utilisation de ces moyens alloués en lien avec le patrimoine de Saumur Habitat, sera présenté par les associations bénéficiaires au Conseil de Concertation Locative organisé en avril de l'année N.

Pour la 1ère année, la dotation sera versée après validation du PCL par le Conseil d'Administration.

➤ **Article 6 : Durée et révision du Plan de Concertation Locative**

6.1 Durée

Les partenaires conviennent que le présent Plan est conclu pour la durée du mandat des représentants de locataires de Saumur Habitat.

6.2 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 sera validé au sein du Conseil d'Administration de l'OPH Saumur Habitat. Il prendra effet de plein droit le jour suivant sa validation avec effet rétroactif au 01 janvier 2023.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties.

Fait en 4 exemplaires
A Saumur, le 19 juin 2023.

Pour l'OPH Saumur Habitat :

**Le Président
De l'OPH Saumur Habitat**

Jackie GOULET *CLASSE*

**Le Directeur Général
De l'OPH Saumur Habitat**

Philippe PLAT **Le Directeur Général,**

Philippe PLAT

Pour les associations représentatives :

**CLCV
Consommation Logement et Cadre de Vie**

Nicole CHUPIN, Présidente

**AFOC
Association Force Ouvrière Consommateur**

Catherine ROCHARD secrétaire générale a donné mandat à Bernadette BUTY, élue représentante des locataires

**CGL
Confédération Générale du logement**

Danièle BINZENBACH, Présidente