

HABITALYS

BATISSEUR D'UN ART DE VIE

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2019-2021

BB
AG.
AS
Ae
CD

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT & GARONNE

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PREAMBULE

Le présent document est élaboré dans le but de développer et de renforcer la concertation locative, dans le cadre de l'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le présent Plan de Concertation Locative a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986 modifié, notamment par les dispositions de la loi 2017-086 du 27 janvier 2017, dite loi égalité citoyenneté.

Axé sur la volonté partagée de transparence, de dialogue et d'écoute des opinions respectives de chacune des parties, le présent document annule et remplace le précédent Plan de Concertation Locative en date du 1^{er} septembre 2016.

ARTICLE I - OBJET

Le présent Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à l'Office Public de l'Habitat de Lot & Garonne ci-après désigné le «bailleur».

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble des logements familiaux détenus par le bailleur au jour de sa signature.

Toute nouvelle opération mise en location par le bailleur à compter de la date de signature du présent Plan de Concertation Locative, sauf cas particulier évoqué lors des séances de mise à jour et de révision du plan, sera automatiquement intégrée au plan de concertation locative.

ARTICLE II - PARTENAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifié, le présent Plan de Concertation Locative a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

BBAG.
AC AE CD

➤ **Les représentants de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne :**

Mme Marie-France SALLES, Présidente,
Mme Maria MAHAIE, Administratrice,
M. Bernard BESSETTE, Administrateur
M. Bruno GUINANDIE, Directeur Général.

➤ **Les Administrateurs élus, représentant les locataires :**

Mme Angélique COSTA
Mme Chantal GROSSIAS
M. José COSTA
M. Jean-Claude SOULIER - MARATUECH

➤ **Les représentants des Associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :**

Mme Patricia BOUREAU présidente, affiliée à l'AFOC
Mme Christiane DEFFIET affiliée à l'AFOC
Mme Anne Marie GROSSIAS présidente, affiliée à la CNL
Mme Marie Laure PIVA secrétaire, affiliée à la CNL
M. Félix LACOMBE trésorier, affilié à la CNL

ARTICLE III - NATURE DE LA CONCERTATION

La concertation portera sur les thèmes suivants, définis avec les partenaires cités à l'article II du présent Plan de Concertation Locative

3. 1 LES ETATS DES LIEUX - LES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT - LA GRILLE DE VETUSTE

Objectif :

Assurer le respect des droits et obligations des deux parties, et conforter les accords collectifs :

- Les documents utilisés (Etat des lieux, décompte de travaux.)
- La procédure d'établissement des états des lieux et des pré-visites
- Le barème des prix de remise en état des logements
- La grille de vétusté
- La modélisation des plans des logements du parc afin d'établir des décomptes forfaitaires au plus juste
- La réalisation d'un état des lieux par les membres du CCL

BB A.G
C
ED
H

3. 2 LES CHARGES LOCATIVES

Objectif :

Améliorer le service, réduire les coûts et faciliter la lisibilité des documents

- Rechercher toutes les économies possibles tout en conservant une qualité optimale
- Proposer de nouveaux services
- Améliorer la qualité de l'information et des explications aux locataires dans tous les domaines (Calcul, révision, régularisation,...) en conservant la qualité de transparence déjà en place
- Le suivi-évaluation du taux d'évolution des charges
- Audition des prestataires des contrats d'entretien pour expliquer les prestations leur incombant et les obligations des locataires
- Mise en place de l'observatoire des consommations énergétiques des logements (avant et après travaux, analyse des DPE,

3. 3 LES OPERATIONS DE REHABILITATION ET DE CONSTRUCTIONS- DEMOLITIONS

Objectif :

Définir des programmes qui prennent en compte les préoccupations de l'Office, notamment pour tout ce qui touche à la sécurité, et celles des habitants en matière de confort et d'incidence sur les loyers et charges

Le Conseil de Concertation Locative sera systématiquement réuni sur les projets d'amélioration du patrimoine ayant une incidence ou non sur les loyers et les charges et les opérations de « construction – démolition ».

Pour chaque projet de ce type, le principe d'une concertation directe avec les habitants concernés sera maintenu.

La concertation portera sur :

- La consistance, le coût et le montage financier des travaux tels que définis par les services de l'organisme.
- La répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives en accord avec les habitants
- Les modalités de leur réalisation
- L'opportunité de créer un local commun résidentiel
- Les éventuelles conditions de relogement des locataires.
- Les bilans annuels des réalisations

3.4 L'APPLICATION DE LA CHARTE QUALITE DE SERVICE

Objectif :

Améliorer la qualité de service de l'office

BB AG. #
JC
AS AC ED

- Le bilan des deux premières années sur l'ensemble des 8 axes de la charte
- L'amendement éventuel des dispositions de la charte
- Le suivi-évaluation annuel des engagements pris
- L'examen des demandes d'utilisation des points de fidélité par les locataires
- Le bilan annuel de l'utilisation de l'axe 6 (points de fidélité)

3.5 L'ELABORATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2EME GENERATION

Objectif :

Contribution du CCL lors de l'élaboration de la nouvelle CUS, au stade ;

- De la politique d'entretien, de gros entretien et de réhabilitation.
- De la stratégie de développement du patrimoine (production nouvelle).
- De la politique de vente
- De la politique des loyers et de qualité de service
- Le cahier des charges de gestion sociale
- L'état du service rendu aux locataires

3.6 LOI ELAN : Obligation de regroupement des organismes

Objectif :

Information du CCL ;

- Sur l'écriture d'un projet de coopération avec d'autres organismes.
- Sur la possible mutualisation de certains services
- Sur l'élaboration d'un cadre stratégique d'utilité sociale
- Sur la définition d'une politique technique commune
- Sur la politique d'achat de biens et services

Handwritten notes in blue ink:

BK A b
 AC eD

ARTICLE IV - LES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

4.1 INSTAURATION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

L'Office entend poursuivre sa politique de gestion déconcentrée. Par la même, son patrimoine est découpé en 2 secteurs de gestion (un sur Marmande et un sur Agen).

Cependant, compte tenu de la taille de l'organisme, il est décidé de n'instituer qu'un seul Conseil de Concertation Locative pour l'ensemble du parc.

4.2 COMPOSITION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est composé :

➤ **De représentants du bailleur émanant du Conseil d'Administration :**

Mme Marie-France SALLES, Présidente,
Mme Nathalie GARCIA-IZQUIERDO, Administratrice,
Mme Maria MAHAIE, Administratrice,
M. Bernard BESSETTE, Administrateur,

➤ **Des représentants des locataires au Conseil d'Administration :**

Mme Angélique COSTA, pour la CSF
M. José COSTA, pour la CSF
Mme Chantal GROSSIAS, pour la CNL
M. Jean-Claude SOULIER - MARATUECH, pour la CNL

➤ **De 2 (au plus) représentants, locataires, de chaque association présente dans le patrimoine :**

Pour la CSF :

Mme Sylvie MONBEC - titulaire
M. Raymond LILLE - titulaire
Mme Laurence CAILLOUET - suppléante

Pour la CNL :

Mme Anne Marie GROSSIAS - titulaire
M. Michel CERUTI - titulaire
Mme Josiane BROTTTO - suppléante

Pour L'AFOC :

Mme Christiane DEFFIET - titulaire
M. François VALENTIN - titulaire

➤ **De représentants de la Direction et des services :**

Le Directeur Général de l'Office et les collaborateurs qu'il jugera utile d'associer en fonction de leur compétence dans un domaine particulier.

BA f. 74
BB c.
AC eD

4.3 COMPETENCE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil émettra un avis sur toutes les questions se rapportant aux thèmes exposés à l'article III du présent Plan de Concertation Locative.

Le conseil est un organe consultatif qui produit une somme d'avis. En ce sens, il n'est pas tenu de voter ni même de communiquer un avis commun.

Les travaux du conseil n'éliminent pas les concertations de proximité.

4.4 ASSISTANCE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil pourra se faire assister de toutes personnes dont la compétence sera reconnue et jugée utile lors d'examens de situations spécifiques.

Cette assistance ne pourra être supérieure à une personne par organisation représentée.

ARTICLE V – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION

- Le conseil de concertation locative se réunira à la fréquence d'une réunion par trimestre sur convocation de l'office ou à la demande d'au moins un tiers de ses membres.
- Les convocations devront préciser l'ordre du jour. Seuls les titulaires seront conviés, à charge pour eux d'avertir leur suppléant en cas d'empêchement.
- Les réunions se tiendront dans les locaux de l'office.
- Les procès-verbaux des séances seront établis par l'office et validés par les membres du conseil au début de la réunion suivante.

ARTICLE VI – MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS

- L'ensemble des moyens financiers dédiés à la concertation locative s'inscrit dans une enveloppe globale de 2€ par an et par logement familial géré au 31 décembre de l'année N-1, soit un budget de 7.770€ pour l'année 2019 correspondant à 3.885 logements.
- Ce budget couvrira l'ensemble des dépenses relatives au fonctionnement du conseil de concertation, selon les modalités suivantes :
 - ✓ 50% : Alloué aux frais de vacation et de déplacement des membres du CCL pour les réunions du conseil de concertation.
 - ✓ 40% : Alloué au soutien des projets, permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès des locataires et d'assurer la formation des membres du CCL. Cette dotation s'entend dès lors qu'elle se rapporte aux thèmes définis dans le plan. Le règlement interviendra sur présentation de factures détaillées.
- L'Office mettra à disposition un Local Collectif Résidentiel (LCR) s'il existe, à toute association de locataires qui en fera la demande auprès des services de

Handwritten signatures and initials: BB, AC, A.S., CD, and a large signature.

l'Office et qui présentera une attestation d'Assurance Responsabilité Civile en cours de validité.

- o L'Office permettra aux administrateurs représentant les locataires de s'exprimer ponctuellement dans le journal HABITALYS Infos.
- o La répartition de ce budget se fera au prorata des représentants des locataires :
 - 50% au profit de la CNL
 - 50% au profit de la CSF

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens sera communiqué par les associations bénéficiaires, avant le 31 mars de chaque année.

- ✓ 10% sera mis en réserve pour permettre de compléter les enveloppes précédemment décrites après analyse des besoins en réunion de conseil de concertation.

➤ Les dispositions suivantes n'impacteront pas ce budget :

- mise à disposition des locaux de l'office pour l'organisation des réunions du Conseil de Concertation.

- mise à disposition des moyens de l'office dès lors qu'ils se rapportent aux thèmes définis dans le plan (photocopies, téléphones, moyens logistiques...).

ARTICLE VII - DUREE, MISE A JOUR, REVISION ET BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté pour les années 2019 à 2021.

Conformément aux dispositions réglementaires, les partenaires signataires du Plan de Concertation Locative pourront se réunir au moins une fois par an pour procéder à un bilan d'étape relatif au respect des accords conclus.

A l'occasion de chaque bilan d'étape, le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet de modifications.

La perte de mandat électif, ou la perte de représentativité de l'un ou l'autre des membres des Conseils de Concertation Locative associés à l'écriture du plan, entraîne sa radiation immédiate de l'instance de concertation à laquelle il participe.

BB A.G.
CD
AC

ARTICLE VIII - VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Plan de Concertation Locative, aux termes des discussions avec les partenaires visés au II, sera soumis pour validation au Conseil d'Administration le plus proche de la signature du plan.

Fait à Agen, le : 4 Février 2019

Représentants du Conseil d'Administration d' HABITALYS

Marie-France SALLES



Maria MAHAIE



Bernard BESSETTE



Représentants des locataires de chaque association affiliée à la CNC

Pour la CSF :

Angélique COSTA



José COSTA



Pour la CNL :

Anne Marie GROSSIAS



Pour L'AFOC :

Christiane DEFFIET



