



## **PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

**2023-2026**

## **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.

## **ARTICLE 1 - 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 HABILALYS.

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

Toute nouvelle opération mise en location par HABILALYS 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 2 - 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 :

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

- M. Alain PICARD, (excusé lors des deux réunions)
- Mme Marie-France SALLES,
- Mme Marie-Chrystine LAVERGNE de CERVAL, (excusée lors des deux réunions)
- Mme Nathalie GARCIA IZQUIERDO, Administratrice, (excusée lors des deux réunions)

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

- M. José COSTA
- Mme Christiane DEFFIET (excusée lors des deux réunions)
- Mme Chantal GROSSIAS
- M. Jean-Claude SOULIER - MARATUECH

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

- M. Michel CERUTI, CNL (présent le 17 février 2023)
- Mme Valérie SEGRETO (présente le 7 mars 2023)
- Mme Angélique COSTA (présente le 7 mars 2023)

**ARTICLE 3 - NATURE DE LA CONCERTATION**

La concertation portera sur les thèmes suivants, définis avec les partenaires cités à l'article 2 du présent Plan de Concertation Locative. Le contenu du plan a été débattu à l'occasion de deux rencontres les 17 février et 7 mars 2023.

**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 réalisation d'un EDL sortant par les membres du CCL

### **3. 2 LES CHARGES LOCATIVES**

#### **Objectif :**

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

- Expliquer ce qui constitue une charge locative récupérable,
- 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,
- Suivre, évaluer et contrôler le taux d'évolution des charges,
- Rechercher toutes les économies possibles tout en conservant une qualité optimale,
- Proposer de nouveaux services
- Auditionner des prestataires de contrats d'entretien pour expliquer le contenu de leurs missions.

### **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, ainsi que sur les opérations de «construction – démolition ».

Pour chaque projet de ce type, le principe d'une concertation directe avec les habitants concernés sera maintenu. L'information sera relayée par les associations et amicales de locataires quand elles existent.

#### **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
- 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 charte de qualité de service mise en place en 2016**

- Réaliser un bilan global de l'application des 8 axes de la charte

- Etudier des propositions d'amendements à la charte actuelle
- Suivre et évaluer les engagements pris
- Revoir les conditions d'examen des demandes d'utilisation des points de fidélité par les locataires : transparence sur les points, information des locataires
- Suivre les locataires en difficultés quand ils solliciteront les représentants des locataires

### **3.5 LA DEMARCHE DE LABELLISATION QUALI HLM**

#### **Objectif :**

#### **S'inscrire dans une démarche de labellisation avec AGEN HABITAT**

Afin d'évaluer leur dynamique qualité, d'identifier les pistes d'amélioration, de pouvoir s'appuyer sur des préconisations pertinentes pour traiter des situations de non-qualité, et s'inscrire dans la démarche de labellisation Quali'Hlm®, HABITALYS souhaite mener l'ensemble des étapes de la labellisation (diagnostic conseil HQS®+ audits de mise en œuvre et de vérification) telles que décrites ci-dessous, en étroite collaboration avec AGEN HABITAT.

Ces évaluations permettront de disposer d'un regard extérieur objectif (auditeur externe) en vue :

- D'éclairer chaque organisme sur sa propre démarche qualité de service,
- De disposer d'une synthèse collective pour nourrir la dynamique d'échanges et de progrès,
- D'aider à la mobilisation et à la valorisation des équipes.

Dans ce contexte, les restitutions de l'auditeur pourront utilement être présentées en séance du conseil de concertation locative.

### **3.6 LE PARCOURS RESIDENTIEL DE NOS LOCATAIRES**

#### **Objectif :**

#### **Information du CCL sur les possibilités offertes à nos locataires**

- La stratégie et l'orientation de la politique de ventes et de construction, les objectifs poursuivis
- Les possibilités d'acquisition d'un logement sur le parc locatif
- L'accession sociale à la propriété

## **ARTICLE 4 - LES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE**

### **4.1 INSTAURATION DU CONSEIL 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 DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

Le Conseil de Concertation Locative est composé :

- **De représentants du bailleur émanant du Conseil d'Administration :**
  - M. Alain PICARD, Vice-Président,
  - Mme Marie-France SALLES, Administratrice,
  - Mme Marie-Chrystine LAVERGNE de CERVAL, Administratrice,
  - Mme Nathalie GARCIA IZQUIERDO, Administratrice
  
- **Des quatre représentants des locataires au Conseil d'Administration :**
  - M. José COSTA
  - Mme Christiane DEFFIET
  - Mme Chantal GROSSIAS
  - M. Jean-Claude SOULIER - MARATUECH
  
- **De représentants, locataires, de chaque association présente dans le patrimoine :**
  - Mme Angélique COSTA, représentant la CSF,
  - M. Michel CERUTI, représentant la CNL,
  - Mme Valérie SEGRETO, représentant la CNL,
  
  - M. à désigner, représentant l'AFOC
  
- **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.

#### **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 3 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 5 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION**

- Le conseil de concertation locative se réunira à la fréquence d'une réunion par semestre 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.
- 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 6 – 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.
- Ce budget couvrira l'ensemble des dépenses relatives au fonctionnement du conseil de concertation, selon les modalités suivantes :
  - ✓ 30 % : Alloué aux frais de vacation et de déplacement des membres du CCL pour les réunions du conseil de concertation.
  - ✓ 70 % : 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 l'Office et qui présentera une attestation d'Assurance Responsabilité Civile en cours de validité.
- La répartition du budget alloué (hors vacations) se fera au prorata du résultat obtenu par les différentes listes lors de la dernière élection des représentants des locataires :
  - **46 % au profit de la CNL**
  - **37 % au profit de la CSF**
  - **17 % au profit de l'AFOC**

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

➤ 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 (photopies, téléphones, moyens logistiques...).

**ARTICLE 7 - DUREE, MISE A JOUR, REVISION ET BILAN  
DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté pour les années 2023 à 2026.

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.



## **ARTICLE 8 - VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

Le Plan de Concertation Locative sera soumis pour validation au Conseil d'Administration le plus proche de la signature du plan.

Fait à Agen, le 18 avril 2023

### **Représentants du Conseil d'Administration d'HABITALYS**

Marie-France SALLES

Marie-Chrystine LAVERGNE de CERVAL

Alain PICARD

Nathalie GARCIA IZQUIERDO

### **Représentants des locataires de chaque association**

Pour la CSF :

Pour la CNL :

Pour L'AFOC :