

**PLAN DE
CONCERTATION
LOCATIVE**

2016-2018

Handwritten notes and signatures in blue ink:
AR
Zou
R
Z
DES
CD
NS
#

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.

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 25 Avril 2013.

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 :



Handwritten signatures in blue ink, including initials such as 'AE', 'AS', 'CD', 'NS', and others, along with a large signature that appears to be 'Gp'.

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

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

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

Mme Chantal GROSSIAS
Mme Josiane BROTTTO
M. José COSTA
M. Raymond LILLE

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

Mme Angélique COSTA, Amicale de locataires de Casteljaloux « taridon »
affiliée à la CSF, et mandatée par cette dernière le 10 mai 2016
Mme Christiane DEFFIET, adhérente à l'A.F.O.C. et mandatée par cette
dernière le 9 mai 2016
M. Michel CERUTI, adhérent à la CNL et mandaté par cette dernière le 1er
septembre 2016

Les associations CLCV, et CGL ont été interrogées au plan national, sur les éventuels adhérents de leur mouvement, présents dans le département.

Aucune n'a proposé de représentant.

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 - L'ACCUEIL ET L'ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Objectif :

Développer et promouvoir tous les supports de communication et d'information en direction de la clientèle et des demandeurs

- Faire de nos locataires les ambassadeurs de l'Office, en soutenant et en favorisant toutes les initiatives de nature à améliorer le vivre ensemble,
- Promouvoir et enrichir le journal locataires, le site internet, les réseaux sociaux et imaginer de nouveaux supports de communication,
- Faire connaître l'activité de l'Office : production de nouveaux logements, rénovation du parc...

3
AE
MS
AC
JP
ED
JLMS

- Imaginer des campagnes de communication pour conquérir une clientèle nouvelle.

3. 2 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 aboutir à des 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.

Les accords collectifs porteront notamment sur la révision du barème forfaitaire de remise en état des logements et sur la grille de vétusté applicable.

3. 3 LES CHARGES LOCATIVES

Objectif :

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

- établir des accords collectifs en matière de contrats d'entretien dans un souci de sécurité, de qualité de service rendu, d'économie, au bénéfice des locataires.
- Rechercher toutes les économies possibles tout en conservant une qualité optimale
- 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.

3. 4 LES OPERATIONS DE REHABILITATION ET DE CONSTRUCTIONS- DEMOLITIONS

Objectif :

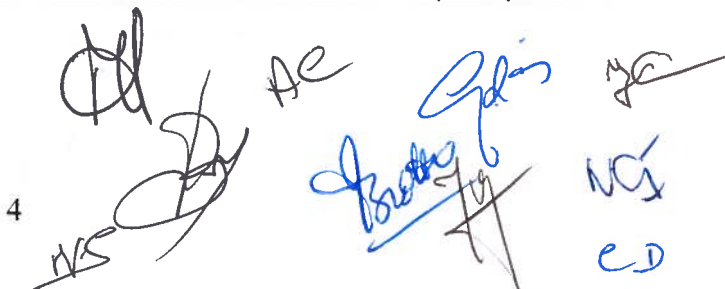
Définir des programmes qui prennent en compte les préoccupations de l'Office, notamment pour tout ce qui touche à la sécurité, et celles des habitants en matière de confort et d'incidence sur les loyers et charges

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

Pour chaque projet de ce type, le Conseil de Concertation Locative sera élargi aux représentants des locataires des immeubles concernés tout en maintenant le principe d'une concertation directe avec les habitants.

La concertation portera sur :

4



- 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.

3. 5 LES ACTIONS MENEES PAR L'OFFICE SUR LE PATRIMOINE SITUE EN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA VILLE (Q.P.V)

Objectif :

Améliorer le cadre de vie dans les quartiers classés Q.P.V

- Le suivi-évaluation des actions menées dans le cadre de la signature de la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB à Marmande et Tonneins.
- La consultation du CCL sur le contenu des études de recomposition urbaine mené par VGA sur le quartier « Baylac-Gravette » à Marmande.

3.6 L'APPLICATION DE LA CHARTE QUALITE DE SERVICE

Objectif :

Améliorer la qualité de service de l'office

- Le suivi-évaluation des engagements pris lors de la signature de la charte.
- L'amendement éventuel des dispositions de la charte.
- L'examen des demandes d'utilisation des points de fidélité par les locataires.

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

Objectif :

Contribution du CCL lors de l'élaboration de la nouvelle CUS, précédée de la refonte du Plan de Stratégie Patrimoniale, 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 des loyers et de qualité de service

L'ensemble devant tenir compte des dispositions qui seront inscrites dans le cadre de la prochaine loi Egalité Citoyenneté

5

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'NS', 'JL', 'e>', 'INGE', and 'AC'.

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 :**

M. José COSTA, pour la CSF
M. Raymond LILLE, pour la CSF
Mme Chantal GROSSIAS, pour la CNL
Mme Josiane BROTTTO, pour la CNL

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

Pour la CSF :

Membres à désigner

Pour la CNL :

Membres à désigner

Pour L'AFOC :

Membres à désigner

➤ **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 III du présent Plan de Concertation Locative.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AR', 'RCS', 'Ediss', 'Rd', 'NC', 'CD', and 'JC'.

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.
- 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 7 614€ pour l'année 2016.
- 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 l'Office et qui présentera une attestation d'Assurance Responsabilité Civile en cours de validité.
- L'Office permettra aux administrateurs représentant les locataires de s'exprimer ponctuellement dans le journal HABITALYS Infos.
- La répartition de ce budget se fera au prorata des représentants des locataires :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'AR', 'NS', 'JH', 'NS', 'CD', and 'ye'.

- 40% au profit de la CNL
 - 40% au profit de la CSF
 - 20% au profit de l'AFOC
- ✓ 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 2016 à 2018, pour caler l'échéance avec le calendrier des prochaines élections des locataires au conseil d'administration.

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 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 19 septembre 2016.

Handwritten signatures in blue ink, including initials like 'AR', 'JB', 'NS', 'ED', and 'NCF'.

Fait à Agen, le : 1er Septembre 2016

Représentants du Conseil d'Administration d' HABITALYS

Marie-France SALLES



Maria MAHAIE



Nathalie GARCIA IZQUIERDO



Bernard BESSETTE



Représentants des locataires de chaque association affiliée à la CNC

Pour la CSF :

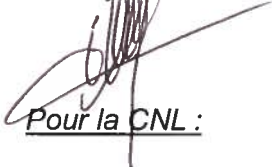
Angélique COSTA



José COSTA



M. Raymond LILLE



Pour la CNL :

Chantal GROSSIAS



Josiane BROTTTO



Michel CERUTI



Pour L'AFOC :

Mme Christiane DEFFIET



