

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT- PAYS DE BRIVE

– 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 -solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, et notamment dans le cadre des dispositions relatives aux plans de concertation locative, aux conseils de concertation locative et à la concertation préalable à toute opération d'amélioration ou de reconstruction – démolition ayant une incidence sur les loyers et sur les charges locatives.

Axé sur la volonté partagée de transparence, de dialogue et d'écoute des opinions respectives de chacune des parties, le présent document se substitue au plan de concertation adopté le 29 juin 2001 en précisant de nouveaux moyens financiers mis à la disposition des associations représentatives de locataires issues des élections du vendredi 21 janvier 2011.

Pour mémoire les résultats des dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration du 21 janvier 2011.sont les suivants :

- Nombre d'électeurs inscrits : 3061
- Nombre de suffrages valablement exprimés : 733
- Nombre de bulletins nuls : 26

- Répartition des suffrages :

- Confédération Nationale du logement 50.50% des voix
- Confédération Générale du Logement 31.26% des voix
- Association Force Ouvrière des Consommateurs 18.25% des voix

Désignation des parties :

L'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive, siège social : 49 Rue Poncelet
19100 Brive – N° Siret 271903106 00026 code APE 6820A

Représenté par monsieur Philippe NAUCHE, Président, dûment habilité par
décision du Conseil d'Administration en date du 31 juillet 2008

D'une part,

Et d'autre part :

Les représentants des locataires, administrateurs élus de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive :

- **Madame Katia PRADO** – Association Brive Logement – Confédération Générale du Logement

- **Madame Christiane FABRY** – Confédération Nationale du Logement 19
- **Madame Geneviève SENTIS** – Confédération Nationale du Logement 19

- **Madame Christiane PATERNE** – Association Force Ouvrière des Consommateurs 19

Les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation nationale présentes sur le patrimoine de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive et siégeant à la Commission Nationale de Concertation

- **Monsieur Pierre Henri DUGAS** – Association Brive Logement – Confédération Générale du Logement

- **Madame Michèle LEBIGOT** – Association Force Ouvrière des Consommateurs 19

Le présent plan définit :

- Les conditions de formalisation des relations locales
- La composition, le fonctionnement et le champ de compétence du Conseil de concertation locative (CCL)
- Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour leur permettre d'exercer leur mission dans ce cadre

Article 1 : Champ d'application

Le Plan de Concertation Locative, objet des présentes, destiné à favoriser la concertation entre les représentants des locataires et l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive, couvre l'ensemble des logements familiaux appartenant à l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive

Une liste des agences avec le nombre de logements concernés est jointe en annexe 1

Il se substitue, à compter de sa date d'effet, à tout Plan de Concertation Locative, signé précédemment.

Article 2 : Elaboration

Le Plan de Concertation Locative objet des présentes a été élaboré avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation et avec les élus représentants des locataires de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive

Article 3 : Durée et prise d'effet

Le Plan de Concertation Locative objet des présentes entre en vigueur le 1^{er} juillet 2012 pour une durée de trois ans.

Aucune rétroactivité n'est prévue notamment en ce qui concerne l'article 8.2.2 détaillant les moyens financiers.

La fin de la première période est fixée au 31 décembre suivant la prochaine élection de représentants de locataires prévue en 2014.

Sauf révision déclenchée par l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive, à la demande de l'une des parties six mois minimum avant le terme de chaque période, il se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes de trois ans

Article 4 : Bilan et révision

Avant le terme de chaque période triennale, un bilan de la concertation locative sera établi avec les partenaires. Celui-ci pourra servir de base à la mise en œuvre d'une éventuelle révision.

Un bilan d'étape sera réalisé chaque année.

Article 5 : Composition du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est composé de :

- 3 représentants du bailleur, (Président, Vice-Président et Directeur Général), qui pourront être assistés de collaborateurs en fonction des sujets abordés et de l'expertise attendue (en nombre au plus égal à celui des représentants des locataires).
- De 2 représentants maximum titulaires et de 2 représentants maximum suppléants par association de locataires présente sur le patrimoine de l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive et affiliée à une organisation signataire siégeant à la Commission Nationale de Concertation

Siègent de droit les représentants des associations de locataires élus par les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive

Seuls des locataires de résidences appartenant à l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive peuvent être désignés en qualité de membres du Conseil de Concertation Locative.

De manière générale, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent se faire assister, après en avoir informé préalablement le Président, de toute personne dont la compétence sera jugée utile.

A cette fin, les membres du Conseil de Concertation Locative doivent communiquer au Président une semaine au moins avant la date de la réunion l'identité et la qualité de la personne dont ils souhaitent se faire assister.

Les frais afférents à la participation des personnes extérieures n'incombent pas au bailleur.

En cas de vacance de siège au Conseil de Concertation Locative, il est procédé à la désignation d'un nouveau titulaire, dans les mêmes conditions que le titulaire d'origine, pour la durée du mandat restant à courir.

Article 6 : Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

La Présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par le Président de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive ou le Vice-Président délégué.

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins une fois par mois, à l'initiative de son Président.

La réunion est tenue dans les locaux mis à disposition par l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive.

Sur proposition des représentants des associations de locataires, le Président arrête la liste des membres du Conseil de Concertation Locative et des personnes invitées.

Les questions et thèmes de discussion complémentaires à aborder en Conseil de Concertation Locative doivent être transmis au Président au moins 10 jours avant la date de réunion programmée.

L'ordre du jour est élaboré en fonction des thèmes proposés par l'Office public de l'Habitat – Pays de Brive et par les associations représentatives de locataires.

Le Président envoie aux membres de la Concertation Locative, au moins 15 jours avant la date de la réunion une convocation écrite comportant les documents nécessaires à la tenue de la réunion ainsi que l'ordre du jour

Il est tenu une feuille de présence mentionnant les noms et qualités des participants à la réunion.

Cette feuille est émargée par tous les participants à la réunion.

Un compte rendu détaillant le contenu des débats, ainsi que toute annexe jugée utile est établi à chaque réunion.

Celui-ci est rédigé par un secrétaire de séance, désigné parmi les représentants du bailleur.

Le compte rendu est transmis, pour validation, à chacun des membres du Conseil de Concertation Locative dans un délai de quinze jours.

A défaut d'observation par les membres du Conseil de Concertation Locative dans un délai de 10 jours à compter de la date de transmission du compte rendu, ce dernier sera considéré comme adopté.

S'il existe des observations et remarques, le compte rendu sera modifié en conséquence.

Par suite, le compte rendu définitif sera affiché sur les panneaux prévus à cet effet dans les immeubles collectifs et distribué dans les boîtes aux lettres des locataires de logements individuels dans un délai d'un mois.

Article 7 : Compétences du Conseil de Concertation Locative

7.1 La concertation

Le Conseil de Concertation Locative permet de compléter le processus de dialogue régulièrement engagé avec les associations représentatives de locataires.

Il a pour vocation de débattre principalement des thèmes suivants :

- Les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers
 - ✓ L'entretien ou l'amélioration des immeubles (travaux relevant de programmations annuelles ou pluriannuelles)
 - ✓ La grille de vétusté (modalités d'application exclusivement)
 - ✓ Les réparations locatives (modalités d'application exclusivement)
 - ✓ Les charges récupérables et non récupérables (modalités d'application exclusivement)
 - ✓ Les attentes des locataires en matière de contrats de maintenance
 - ✓ La cotation du parc quant à la qualité de service rendu dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale

- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants du parc immobilier

La concertation portera sur :

- ✓ La propreté, la restructuration des espaces extérieurs et le service aux habitants.
- ✓ Les projets de rédaction de chartes par le bailleur (charte de voisinage, charte sur l'environnement, charte qualité de services,...)
- ✓ La sécurité des habitants.
- ✓ La déclinaison de dispositifs locaux au sein du parc immobilier (contrat local de sécurité, projets d'insertion, développement local, régies de quartiers,...)

- Les projets d'amélioration ou de démolition-construction :

Le Conseil de Concertation Locative sera tenu informé des projets d'amélioration et de démolition-construction ainsi que des modalités de la négociation locale.

En effet, conformément à la réglementation, pour les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers et les charges locatives et pour les opérations de démolition-construction, la concertation aura lieu avec les associations et/ou groupements de locataires ou, le cas échéant, avec les locataires directement, au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concerné par le projet.

Cette concertation portera sur : la consistance des travaux, leur coût, leur impact sur le loyer ou les charges, les modalités de réalisation des travaux, la création ou non de locaux collectifs résidentiels.

- Les projets de courriers adressés aux locataires (communiqués, informations, supports de communications, dépliants,.....)

Cette concertation doit permettre de faire valider par les représentants des associations (vecteurs essentiels de la communication de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive en externe) la rédaction, le contenu et la forme de courriers adressés à un collectif de locataires

De manière générale, il est convenu que le Conseil de Concertation Locative pourra être consulté sur tout autre sujet, dicté par des prescriptions d'ordre législatif et/ou règlementaire, sans qu'il soit nécessaire d'établir un avenant au présent accord.

7.2 : Information des membres du Conseil de Concertation Locative

Les membres du Conseil de Concertation Locative seront informés, dans un délai raisonnable, s'agissant

- Des revalorisations des prix plafonds des conventions de loyers,
- De la politique prévisionnelle de cession du patrimoine,
- De la vacance et des impayés (indicateurs),
- Des enquêtes de satisfaction et leurs résultats.

7.3 : Sujets exclus des discussions du Conseil de Concertation Locative

Les sujets ayant trait aux appels d'offres et marchés de travaux de tous ordres et, de manière générale, tout sujet ayant donné lieu à un vote ou une information du Conseil d'Administration (au sein duquel les locataires sont déjà représentés), ne sauraient faire l'objet de concertation en Conseil de Concertation Locative.

Il est bien entendu que tout sujet ayant trait à la vie privée des personnes, locataires ou collaborateurs de l'OPH-Pays de Brive, sont exclus du champ des échanges au sein du Conseil de Concertation Locative

Article 8 : Moyens matériels et financiers mis à la disposition des associations représentatives des locataires, membres du Conseil de Concertation Locative

8.1 Moyens matériels

Il est décidé d'accorder les moyens matériels suivants :

- Libre accès pour les associations aux boîtes aux lettres et panneaux d'affichage de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive
- Mise à disposition gratuite de locaux pour les réunions des associations

8.2 Moyens financiers

8.2.1 – Indemnité de participation aux réunions

Conformément aux dispositions énoncées dans le décret n° 90-437 du 28 mai 1990 modifié et l'arrêté du 20 septembre 2001 fixant les taux des indemnités forfaitaires de déplacement une indemnité représentative est versée à chaque membre représentant des associations de locataires

Cette décision a été approuvée le 30 novembre 2001 par les membres du Conseil d'Administration de l'OPH- Pays de Brive.

Le versement est effectué par les services comptables de l'OPH sur la base de la participation effective à la réunion (taux de l'indemnité au 01/06/2002 : 68.61 euro) et de l'émargement porté sur la feuille de présence.

8.2.2 - Octroi de la dotation

Suite aux négociations, il a été décidé d'allouer aux associations représentatives un budget global pour l'ensemble des organisations de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation Locative, signataires du présent plan de concertation locative et ayant participé à la négociation

8.2.3 – Versement de la dotation

Le budget alloué représente pour l'ensemble des organisations signataires et ayant participé à la négociation du Plan de Concertation Locative, tous montants étant entendus par logement familial occupé au 1^{er} janvier de l'année concernée et par an :

➤ **Pour l'exercice 2012 : 3.00 euro**

Ce budget est indexé sur l'évolution des loyers (IRL) du 4ème trimestre de l'année précédente

Ce budget sera réparti comme suit entre les organisations signataires et ayant participé à la négociation du Plan de Concertation Locative :

- **Soixante-sept pour cent (67%) du budget total est destiné à couvrir une partie des dépenses de fonctionnement des associations,**

Notamment :

- Les coûts de recrutements nécessaires au fonctionnement des associations
- Les frais de transport et de formation
- Les achats de fournitures
- Les coûts d'intervention de personnes « qualifiées »
- Les affranchissements et abonnements divers

La répartition suivante du budget alloué est établie en tenant compte des résultats des dernières élections des représentants des locataires.

- CNL 19 50.50% de la part de budget
- CGL 31.26% de la part de budget
- AFOC19 18.25% de la part de budget

- **Trente-trois pour cent (33%) du budget total est destiné à financer des projets ayant trait à la médiation sociale, l'activité socio culturelle, la cohésion de l'habitat ou encore à l'amélioration du cadre de vie.**

La répartition suivante du budget alloué est établie en tenant compte des résultats des dernières élections des représentants des locataires.

- CNL 19 50.50% de la part de budget
- CGL 31.26% de la part de budget
- AFOC19 18.25% de la part de budget

La dotation sera versée en début d'année par l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive au représentant mandaté par chaque association bénéficiaire selon les modalités suivantes :

8.2.4 – Engagement des associations

En contrepartie de l'octroi de cette dotation, à compter de 2012 chaque association s'engage à remettre à la Direction Générale de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive, dans le courant du 1^{er} trimestre de l'année suivante, un rapport d'activités explicitant l'utilisation de cette dotation.

Ce rapport présentera, l'usage des sommes versées ainsi que l'identité des bénéficiaires.

L'ensemble des rapports fera l'objet d'une information annuelle aux membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive.

Le versement de la dotation est aussi subordonné aux engagements suivants de la part de chaque association :

- Réalisation d'une enquête annuelle thématique par secteur en partenariat avec le personnel de Brive habitat
- Tenue de permanences sur le terrain
- Présence aux séances du Conseil de Concertation Locative
- Tenue de réunions mensuelles avec les responsables d'agence
- Participation aux diagnostics en marchant organisés par Brive Habitat
- Rédaction d'articles en vue de leur parution sur le site Internet et/ou le journal des locataires

Le non-respect des règles énoncées ci-dessus pourra amener la Présidence de l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive à remettre en cause le mode d'attribution de cette dotation.

8.2.5 – Participation au congrès annuel de l'Union Sociale de l'Habitat

La participation des administrateurs élus représentants des locataires siégeant au Conseil de Concertation locative peut être prise en charge par l'Office Public de l'Habitat – Pays de Brive.

Article 9 : Information des locataires

Le bailleur remettra aux locataires et aux locataires entrants lors de la signature du bail, une information indiquant l'existence d'un Plan de Concertation Locative

Article 10 : Validation du plan de concertation locative

Le présent plan a été présenté pour validation aux membres du Conseil de Concertation Locative le 20 avril 2012.

Il a été validé lors de la commission du 20 juin 2012.

Le présent plan a été présenté pour validation aux membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat-Pays de Brive le 22 juin 2012.

Il a été validé à l'unanimité des membres présents lors de cette réunion.

Annexes :

Annexe 1 : liste des agences avec nombre de logements familiaux occupés au 1^{er} janvier 2012.

Annexe 2 : Liste des associations de locataires siégeant à la CNC.

Fait à Brive la Gaillarde le 26 juillet 2012 en 7 exemplaires

Pour l'Office Public de l'Habitat- Pays de Brive

Antoine ROUSSELIE – Directeur Général de l'OPH-Pays de Brive

Pour la Confédération Nationale du Logement19 (CNL19)

Madame Christiane FABRY

Madame Geneviève SENTIS

Pour la Confédération Générale du Logement (CGL)

Madame Katia PRADO

Pour l'Association Force Ouvrière des Consommateurs 19 (AFOC19)

Madame Christiane PATERNE