

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



Validé au CA du 19.03.2015

## PREAMBULE

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié la loi 86-1290 du 23 juillet 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, modifiant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le présent plan de concertation a été rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quarter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée. Il annule et remplace le précédent plan validé en conseil d'administration du 7 juin 2012.

Habitat 70 s'engage à faciliter le travail avec les associations de locataires en favorisant les échanges et le travail en commun. Toutefois, le Conseil de Concertation Locative ne saurait se substituer ni au conseil d'administration d'Habitat 70, ni à la direction, qui conservent chacun leurs champs de responsabilités conformément aux textes en vigueur.

## ARTICLE 1 – OBJET

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables à l'ensemble du patrimoine immobilier d'Habitat 70.

Il énonce les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, Il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement des conseils de concertation locative. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des associations de locataires participant aux procédures de concertation telles que définies par le plan.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants d'Habitat 70 échangent autour des thèmes d'actualité concernant le patrimoine et tentent de se mettre d'accord sur des bonnes pratiques.

Le conseil de concertation locative tel que prévu par le plan n'est pas un organe de décision. Le conseil d'administration de l'organisme, dans lequel sont présents des représentants des locataires, reste le seul compétent pour prendre les décisions.

Le processus de concertation défini ici ne se substitue pas aux relations locatives locales ni aux dispositifs existants. Il ne se substitue pas davantage aux prérogatives reconnues aux associations de locataires notamment par la loi du 23 décembre 1986.

## **ARTICLE 2 – PARTENAIRES**

Le plan est élaboré entre :

○ Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la CNC

○ Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections

○ Les administrateurs élus représentants des locataires

○ Les représentants d'Habitat 70

## **ARTICLE 3 – CONTINUITÉ DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

Ce plan reconduit un conseil de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

### **3.a ➤ Son objet et ses compétences :**

Il est instauré au sein d'Habitat 70 un conseil de concertation locative, instance de dialogue, de consultation et de proposition entre l'office et les organisations de locataires présentes sur le patrimoine d'Habitat 70, représentatives au sens de la loi et signataires du plan, sur tout ce qui touche à la gestion locative et qui a des répercussions directes sur les locataires sur le plan financier comme sur la qualité de leur cadre de vie.

Le conseil de concertation locative est unique au niveau de l'ensemble de l'organisme, Il sera appelé à traiter des sujets intéressant la totalité du patrimoine locatif.

Le conseil de concertation locative demeure une instance consultative. Il ne se substitue pas aux associations ou groupements de locataires qui gardent toutes leurs prérogatives prévues par la loi. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une association et d'un groupement de locataires sur des projets concernant leur immeuble, ni à s'engager ou à signer un accord en leur nom.

Le conseil de concertation locative s'engage, sur les sujets où il aura été amené à se prononcer, à donner aux associations et groupements de locataires, toutes les explications qu'ils solliciteront.

### **3.b ➤ Son champ d'intervention :**

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Le conseil de concertation locative n'a pas vocation à traiter des dossiers individuels des locataires, ni à se substituer aux organes délibératifs d'Habitat 70 (conseil d'administration, comité d'entreprise, commission d'attribution de logements).

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts du bailleur et des locataires. S'il n'est pas possible de rapprocher les points de vue, un constat de carence sera établi faisant ressortir la position de chacun.

### **3.c ➤ Sa composition**

Conformément à l'article 44 de la loi de 1986, le conseil est composé par:

- ↳ des représentants des associations ou groupements de locataires présents dans le patrimoine d'Habitat 70, affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation;
- ↳ des représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections;
- ↳ les représentants des locataires siégeant au conseil d'administration;
- ↳ des représentants du bailleur

Les associations présentes dans le patrimoine d'Habitat 70, affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation désignent deux représentants titulaires et un suppléant, appelé à le remplacer en cas d'absence.

Les membres du conseil de concertation locative, représentant les locataires doivent être impérativement titulaires d'un bail ou considérés comme vivant au foyer aux termes de l'art L 442-12 du CCH, sur un logement d'Habitat 70. Toute personne ayant perdu cette qualité cessera d'appartenir au conseil.

Les membres du conseil de concertation locative, pourront se faire assister de toute personne dont la compétence sera jugée utile. En tant que secrétaire du conseil, Habitat 70 devra en être tenu informé par avance et par écrit.

### **3.d ➤ Fréquence des réunions**

Le conseil de concertation locative se réunit autant de fois qu'il est nécessaire en fonction des circonstances et au minimum une fois par an, à des dates proposées par Habitat 70 et acceptées par les représentants des locataires.

Le bailleur en assure le secrétariat. A ce titre, il adresse les convocations et l'ordre du jour à chacun des membres titulaires, au moins quinze jours avant la date de la réunion. Afin de permettre aux membres de préparer chaque séance.

Les représentants des locataires pourront proposer des points complémentaires à l'ordre du jour proposé, sous réserve d'en informer le bailleur 8 jours au moins avant la date prévue de la réunion.

A l'issue de chaque réunion, Habitat 70 établira un relevé de conclusions faisant ressortir la position de toutes les parties et qui sera adressé aux représentants des locataires.

Les associations représentatives des locataires pourront prendre l'initiative d'une réunion exceptionnelle du Conseil de Concertation Locative, dès lors que deux associations minimum se seront entendues préalablement sur un sujet à aborder. Habitat 70 sera informé par écrit du thème à traiter et ne pourra s'y opposer sauf si la question abordée n'a aucun lien direct, ni conséquence pour les locataires.

### **3.e ➤ Moyens mis à disposition**

Afin de permettre aux organisations représentatives de locataires signataires de ce plan d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions au sein du conseil de concertation locative, et en particulier d'assurer une médiation et une bonne communication avec les locataires, Habitat 70 attribue aux organisations une aide financière et des moyens matériels.

#### Moyens matériels

Habitat 70 s'engage à:

- ↳ Mettre à disposition des associations signataires, à titre gratuit, une salle, sur demande pour la tenue des réunions préparatoires aux séances du conseil de concertation locative.
- ↳ Assurer le secrétariat des séances du conseil de concertation locative (convocation, rédaction des relevés de conclusions, préparation et suivi des séances...)
- ↳ Assurer la reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative
- ↳ Faciliter l'accès aux halls d'immeubles pour distribuer les informations, avec mise à disposition de panneaux d'affichage dans ces halls.

## Moyens financiers

Ces moyens sont plafonnés à 0.25 € / logement / an.

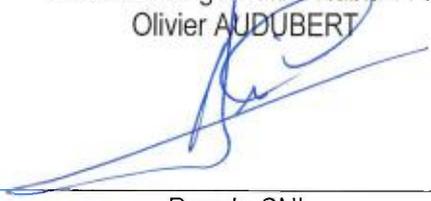
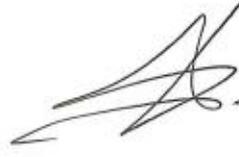
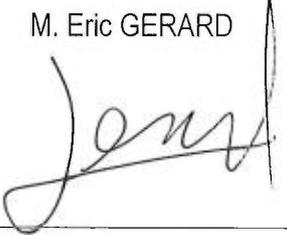
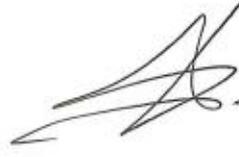
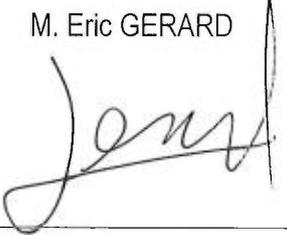
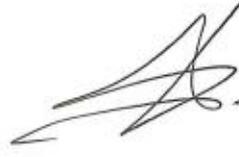
Cette contribution financière annuelle sera répartie entre les organisations de locataires membres, au prorata des scores obtenus aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration d'Habitat 70.

## ARTICLE 4 – DUREE

Le plan de concertation locative est adopté pour une durée de 4 ans renouvelable.

Un bilan d'étape sera effectué chaque année dans le cadre des conseils de concertation locative et présenté par l'administrateur chargé de la concertation au conseil d'administration.

Fait à Vesoul,  
Le 19 mars 2015

<p>Le Président d'Habitat 70 Jean-Paul MARIOT</p> 	<p>Le Directeur général d'Habitat 70 Olivier AUDUBERT</p> 				
<p>Pour l'AFOC M. GROSDÉMOUGE</p> 	<p>Pour la CNL M. BERNABE</p> 				
<p>Les représentants des locataires à Habitat 70</p> <table><tr><td data-bbox="164 1249 780 1568"><p>Mr Frédéric BERNABE</p></td><td data-bbox="780 1249 1401 1568"><p>Mr Philippe BELMONT</p></td></tr><tr><td data-bbox="164 1568 780 1982"><p>Mme Muguette PAQUIS</p></td><td data-bbox="780 1568 1401 1982"><p>M. Jean-Claude GULOT</p> <p>M. Eric GERARD</p></td></tr></table>		<p>Mr Frédéric BERNABE</p> 	<p>Mr Philippe BELMONT</p> 	<p>Mme Muguette PAQUIS</p> 	<p>M. Jean-Claude GULOT</p>  <p>M. Eric GERARD</p> 
<p>Mr Frédéric BERNABE</p> 	<p>Mr Philippe BELMONT</p> 				
<p>Mme Muguette PAQUIS</p> 	<p>M. Jean-Claude GULOT</p>  <p>M. Eric GERARD</p> 