

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Présentation en CCL du 6/6/2019

Validation au CA du 20/06/2019



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'accèsion 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 19 mars 2015

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.

OBJET

Le plan de concertation locative 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 attribués aux représentants des associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Il prévoit les moyens financiers, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

CONTINUITÉ DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Ce plan reconduit un conseil de concertation locative et prévoit les moyens matériels et les moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

- 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 propositions 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

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 locales 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.

- 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.

1. Compétence du conseil de concertation locative

Dans le domaine de la gestion locative :

- Bilan des charges
- Régularisation annuelle des charges
- Grille de vétusté
- Entrées et sorties des logements (livret d'accueil.....)

Dans le domaine de la gestion technique :

- Maintenance du patrimoine
- Information sur les programmes de gros travaux et de réhabilitation et à la sécurité.
- Etat des lieux

Dans le domaine de la gestion urbaine de proximité

- Actions se rapportant à la tranquillité résidentielle
- Actions concernant la gestion des déchets

Dans le domaine de la qualité de service

- Restitution des résultats des enquêtes de satisfaction
- Actions relatives au traitement des réclamations
- Actions menées en matière de gestion sociale
- Etats du service rendu
- Evaluation annuelle des prestataires de service dans le cadre de la certification Qualibail
- Moyens de communication...

Dans le domaine de la gestion sociale

- Précarité
- Vieillesse de la population
- Logement intergénérationnel

- 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

*Voix recueillies par les listes candidates
à l'élection des représentants des locataires le 11/12/2018*

<i>Nom de la liste</i>	<i>Nombre de suffrages recueillis</i>	<i>Pourcentage de voix recueillies</i>
<u>CNL</u>	<u>1735</u>	<u>67.30 %</u>
<u>AFOC</u>	<u>478</u>	<u>18.54 %</u>
<u>CGL</u>	<u>365</u>	<u>14.16 %</u>

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.

2. Les membres du CCL

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE	
MEMBRES DE DROIT Les administrateurs élus représentants des locataires	1 ADMINISTRATEUR désigné par le conseil d'administration
M. BERNABE Mme PAQUIS M. GULOT M. GERARD M. AJOUAOU	Mme CHAUVELOT DUBAN
MEMBRES REPRESENTANT HABITAT 70	
M. Jean-Paul MARIOT - Président M. Emmanuel MOREL – Directeur général Assistés des personnes qui ont en charge les dossiers soumis à l'ordre du jour.	

- 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.

- 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.

Moyens financiers

- Ces moyens sont au moins égaux à 2 € par logement et par 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.



DUREE

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

BILAN ANNUEL



L'usage et les modalités de suivi de la répartition des moyens entre les associations de locataires feront l'objet d'un bilan annuel de l'utilisation des moyens adressé par les associations à Habitat 70, transmis au plus tard le 31 décembre.

Fait à Vesoul,
Le 20 Juin 2019

<p>Le Président d'Habitat 70 Jean-Paul MARIOT</p> 	<p>Le Directeur général adjoint d'Habitat 70 Olivier ROSAT</p> 
---	---

Les représentants des locataires à Habitat 70

<p>Mr Frédéric BERNABE CNL</p> 	<p>Mme Muguette PAQUIS CNL</p> 	<p>M. Jean-Claude GULOT CNL</p> 
---	--	--

<p>M. Éric GERARD AFOC</p> 	<p>Mr Youssef AJOUAOU CGL</p> 
--	---