

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019/2022

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

VU la Loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

VU les articles 42, 44 et suivants de la Loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986,

VU la Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

VU les articles 93 à 96 de la Loi Egalité Citoyenneté n° 2017-86 du 27 Janvier 2017.

Le présent Plan de Concertation Locative est élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du Patrimoine d'Habitat du Littoral et pour préciser le cadre de la concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité. Il instaure les conseils et commissions de concertation locative.

Il prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le 4 décembre 2018.

Il est consultable sur le site Internet d'Habitat du Littoral.

ARTICLE 1 – Champ d'application et durée du Plan de Concertation Locative

1.1 – Champ d'application

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif à usage d'application d'Habitat

Il définit les modalités de pratique de la concertation, précise les règles destinées à formaliser la concertation locative, prévoit sa composition et détermine les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Cette proposition de nouveau plan issue d'un travail concerté sera soumise à l'approbation du Conseil d'Administration de notre organisme après signature valant accord de la majorité des membres de ce comité de travail, à savoir les associations reconnues nationalement et représentatives C.S.F, C.L.C.V , C.N.L, A.F.O.C et HABITAT DU LITTORAL représenté par son Directeur Général ou, à défaut et par délégation, le Directeur de la Gestion Locative.

1.2 - Composition du Conseil de concertation locative

Ainsi, le Conseil de Concertation Locative est constitué de :

- Représentants du bailleur à savoir :
 - Le Président ou son représentant,
 - le Directeur Général ou son représentant,
 - 2 autres personnes désignées par le Directeur Général.
 - Représentants des associations de locataires :
- ⇒ 1 membre par association qui représente au moins 10% des locataires et disposant d'un siège au Conseil d'Administration (depuis les élections du 4 décembre 2018)

- La CLCV
- La CSF
- La CNL
- et l'AFOC

⇒ 2 membres au plus pour les associations nationales ou groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation Associations dites représentatives et présentes sur le territoire départemental (CLCV, CSF, CNL, AFOC, CGL)

⇒ Ces membres doivent être titulaires d'un bail d'habitation et occuper un logement d'HABITAT DU LITTORAL.

NB : Dès lors que l'association est présente dans le patrimoine du bailleur et qu'elle y exerce une activité associative réelle, elle peut participer à l'élaboration du plan, même si elle n'a pas présenté de liste électorale pour les élections d'administrateurs locataires.

Les membres de ce Conseil de concertation locative peuvent être assistés dans les conditions fixées par le plan, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

La durée de mandat des membres du Conseil de concertation est fixée à 4 ans.

Cependant, la résiliation du bail du représentant associatif entraînant la perte de qualité de locataire de notre organisme, l'association désignera par courrier adressé à l'Office un nouveau membre titulaire d'un bail d'habitation auprès du bailleur.

Habitat du littoral se réserve le droit de demander la révocation d'un membre pour manquement grave à sa charge ou attitude contraire à la concertation locative.

ARTICLE 2 - Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

2.1 – Durée du Plan de Concertation Locative

Le plan de concertation locative est conclu pour une durée de 4 ans à compter des dernières élections des représentants de locataires au Conseil d'Administration tenues le 4 décembre 2018.

Il prendra effet le 4 Décembre 2018 au 31 Décembre 2022.

Le Conseil de Concertation Locative pourra se réunir jusqu'à trois fois par année sur convocation par Habitat du Littoral des représentants du bailleur et des Présidents d'associations qui se chargeront d'en informer leurs membres habilités à les représenter au sein de cette structure de concertation. Elles pourront également être provoquées par la demande expresse de membres appartenant à deux associations différentes. Des propositions de sujets à évoquer lors des réunions pourront être transmises avant la réunion par les associations.

Les réunions se tiendront au siège du bailleur. Elles seront animées et le secrétariat assuré par la Direction Générale de l'Office ou ses représentants. Aux convocations seront joints l'ordre du jour de la séance et le compte rendu de la séance précédente.

Quant aux votes, il est utile de rappeler que le Conseil est un organe consultatif qui émet des avis et recommandations. Le Conseil de Concertation Locative ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats.

Le Conseil de concertation locative traite des domaines généraux ou relevant de l'ensemble du parc immobilier locatif d'Habitat du Littoral et de dossiers spécifiques portés par les directions opérationnelles.

Habitat est tenu de mener une concertation avec les associations qui représentent au moins 10 % des locataires et les associations ou groupement de locataires affiliées à une Organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ayant participé aux élections des Représentants des locataires le 4 Décembre 2018.

2.2 – Objet de la concertation

HABITAT DU LITTORAL consulte régulièrement les locataires que ce soit par le biais d'enquêtes, de rencontres individuelles ou collectives dans le but d'apporter des améliorations aux rapports avec les locataires et aux conditions de vie dans les logements, parties communes ou abords immédiats.

Les axes principaux retenus pour établir la concertation dans le cadre du plan sont les suivants :

- concertation en cas de gros travaux ou de démolition à l'échelle de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles. La concertation étant obligatoire au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, soit il existe, à cette échelle, un conseil de concertation, et il est consulté obligatoirement, soit il existe un (ou plusieurs) groupement(s) ou association(s), toujours à cette même échelle, et la concertation se fait avec eux. A défaut, la concertation se fera directement avec les locataires.

Ainsi, notre Conseil de Concertation Locative étant de dimension générale sur l'ensemble de notre parc, il n'y aura pas d'obligation de le réunir pour chaque projet touchant à un seul immeuble ou groupe d'immeubles (les membres seront cependant informés par tous moyens de la tenue de ces réunions). Les locataires seront consultés directement par le bailleur. Cependant, les membres seront informés lors des réunions du Conseil de Concertation, des projets techniques en cours et pourront échanger avec le bailleur,

- concertation dans le domaine des charges ou de la gestion (suivi des contrats d'entretien et des prestataires, économie d'énergie...). A ce titre, le service « charges » continue de se tenir à la disposition des membres du Conseil de Concertation Locative afin de dialoguer et de fournir des explications sur les régularisations annuelles de charges (détails de facturations, postes de récupération). Le Conseil de Concertation Locative sera saisi des questions relatives aux postes de charges ouvrant droit à récupération par le bailleur et de toutes questions de gestion pour lesquelles l'avis des représentants de locataires est requise ;
- concertation sur toute opération de construction-démolition ou d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges,
- Echange collectif sur les bilans des actions menées relatives à la concertation locative afin d'ajuster les plans d'actions et les objectifs.

ARTICLE 3 – Accompagnement de la concertation locative

3.1 - Les moyens matériels

Habitat du Littoral favorise la concertation locative par la mise à disposition :

- de locaux nécessaires aux Conseils de Concertation locatives,
- de locaux de type LCR ou salle de réunion afin que ces dernières puissent accueillir et recevoir du public ; Ces locaux mis à disposition de façon temporaire ou permanente devront être maintenus propres et en bon état par les associations, sans intervention du bailleur
- en leur facilitant l'accès aux immeubles du bailleur en leur fournissant un badge à leur demande.

Toute autre demande en matériel devra être adressée par courrier au Directeur Général d'HABITAT DU LITTORAL et fera l'objet d'un avis des membres du Conseil de Concertation Locative.

3.2 - Les moyens financiers

Pour soutenir les actions des associations qui participent à la Concertation Locative, Habitat du Littoral contribue à l'accompagnement financier des Représentants des locataires ayant participé aux élections.

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

Le Plan prévoit une allocation forfaitaire annuelle de 2 € par logement locatif mis en service au 31 décembre de l'année précédant le versement de la subvention.

Cet accompagnement sera égal pour l'année 2019 à $6757 \text{ logements} \times 2 = 13514 \text{ €}$

Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux élections 2018 et ce, en fonction de résultats obtenus ci-après :

NOM DE LA LISTE	% de voix recueillies	Montant de la subvention En Euros
CSF	31.74	4289.34
CLCV	29.13	3936.62
CNL	23.91	3395.22
AFOC	15.22	2161.24

Pour l'exercice 2019, l'intégralité de la subvention sera versée après signature du Plan de Concertation Locative.

Pour les exercices suivants, elle sera versée, au plus tard, un mois après présentation du bilan annuel de l'utilisation des fonds par chaque association demandeuse au Bailleur.

3.3 L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage

Sont éligibles :

- les actions liées au fonctionnement de l'Association en rapport avec le bailleur et son action en faveur de la concertation.

Exemple

- Prise en charge de la formation des membres du CCL (frais d'inscription et/ou frais de déplacement) après réception par le service financier de l'attestation de participation à la formation et des factures concernées. Ce financement ne pouvant intervenir qu'en complément de la prise en charge des fédérations auxquelles sont affiliées ou rattachées les associations, il ne sera procédé en aucun cas au remboursement de frais d'hébergement ou de restauration.
- Financement de projets associatifs validés dans le cadre du plan de concertation locative.
- Prise en charge des dépenses de « petit équipement » nécessaires à l'exercice des missions associatives (ordinateurs, imprimantes, photocopieurs, mobilier de bureau...), et frais téléphoniques.
- Prise en charge des déplacements pour assister aux réunions de Concertation Locative sur la base du barème fiscal.
- Frais de reprographie,
- Frais de téléphonie et internet

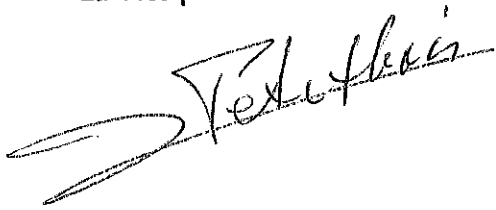
3.4 - Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Les Associations fourniront, chaque année, au bailleur, et ce avant le 31 janvier de l'Année N+1, un bilan des actions avec un décompte détaillé, par poste de dépenses engagées et devront présenter tous les justificatifs nécessaires

Par ailleurs, la présence aux Conseils de concertation locative est indispensable et la non-assiduité pourrait entraîner une diminution de la dotation annuelle.

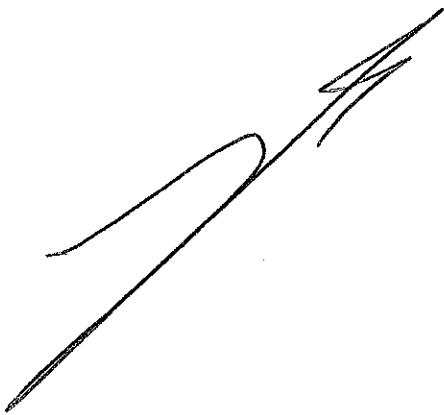
Pour le Président d'Habitat du Littoral,

La Vice-présidente

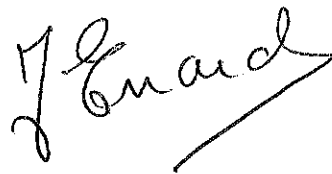


Pour le Bailleur, Habitat du Littoral

Le Directeur Général



Pour la CLCV,



Pour la C.S.F,



Pour l'A.F.O.C,



Pour la C.N.L,



Pour la C.G.L,