



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019-2021

Révisé le 18 juin 2019

Préambule

Vu la loi (n°2000-1208) du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière et spécialement son article 193 dans sa section consacrée aux droits des locataires, institue le renforcement de la concertation locative dans le logement social.

Aux termes des articles 44 et suivants nouveaux de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un Plan de concertation de Concertation Locative couvrant l'ensemble de leur son patrimoine.

Vu les articles 92 à 96 de la loi Egalité et Citoyenneté (n°2017-86) du 27 janvier 2017 tendant à renforcer la démocratie dans le logement social.

C'est dans ce cadre que :

Les représentants des locataires élus par les locataires et l'OPH 66, ont décidé de se réunir pour poursuivre l'élaboration et la révision du Plan de Concertation Locative. Ce travail s'effectue en conformité avec les orientations préconisées par l'Union Sociale de l'Habitat.

Article 1 : finalité du PCL

1.1 Objet

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicable à l'ensemble du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat des Pyrénées-Orientales.

Il identifie les thèmes, les modalités pratiques 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.

1.2 Fonctionnement

Le conseil de concertation locative devra se réunir dans un délai de six mois à compter de la signature du plan de concertation locative, avec une fréquence minimale d'une fois par an, étant entendu qu'il pourra être convoqué autant de fois que de besoin, en raison des décisions à prendre impliquant des modifications substantielles dans les rapports du bailleur avec les locataires.

Sur proposition des partenaires, le secrétariat adresse la convocation, en lettre simple, et l'ordre du jour nécessaire à la séance, 10 jours avant.

1.3 Portée de débats

Le conseil de concertation locative demeure une instance consultative. Il émet des recommandations et participe à la rédaction l'ensemble des documents d'informations destinés aux locataires de l'OPH66.

En revanche, sont exclus de la concertation locative les thèmes de la politique interne de l'OPH66 ainsi que les dossiers individuels des locataires.

Article 2 : Définition des domaines de concertation, formalisation des relations locatives et des différents types de concertation

La concertation locative est l'instance privilégiée de dialogue entre les locataires et le bailleur.

2.1 La gestion locative

- ✓ le conseil de concertation locative réglementaire
- ✓ Bilans des campagnes de régularisations des charges
- ✓ Politique de loyers et supplément de loyer de solidarité
- ✓ Qualité de service rendu (bilan Qualibail)
- ✓ Evolution des textes réglementaires
- ✓ Convention d'Utilité Sociales (CUS)
- ✓ Copropriété

2.2 La gestion du « bien vivre ensemble » : le conseil de concertation du cadre de vie

- ✓ Sécurité des personnes et qualité de l'environnement
- ✓ Tranquillité résidentielle
- ✓ Voisinage
- ✓ Propreté
- ✓ Communication à destination des locataires
- ✓ Bilan des troubles de voisinage
- ✓ Information sur le suivi de la politique annuelle d'expulsion

2.3 La politique technique : le conseil de concertation du patrimoine

- ✓ Suivi des programmes de réhabilitations et de démolitions
- ✓ Informations sur le suivi du Plan Stratégique Patrimonial (PSP)
- ✓ Maintenance et gros entretien du parc
- ✓ Informations sur les sujets de santé publique

2.4 La politique de construction et gestion du vivre ensemble des riverains : le conseil de concertation riverain

- ✓ Avant les dépôts de permis de construire
- ✓ Pendant la phase des travaux

Article 3 : Organisation du Conseil de Concertation

3.1 La composition

La nature paritaire du Conseil de Concertation impose une composition répartie de la manière suivante :

- 2 représentants de la Confédération Nationale du Logement (CNL)
- 1 représentant de CGT INDECOSA
- 1 représentant de la Confédération Syndicale des Familles (CSF)
- 1 administrateur désigné dans le collège des élus
- 1 administrateur désigné dans le collège des personnes qualifiées
- 1 administrateur des membres désignés par les institutions
- Pour l'OPH 66, la Présidente, le Directeur général ou ses représentants

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile où bénéficiant d'une expérience et d'une expertise reconnue dans le territoire local. Cette dernière pourra être proposée au secrétariat de conseil, assuré par l'OPH66, dans le délai entre l'information de la tenue du conseil de concertation et l'envoi de l'ordre du jour.

3.2 Les groupes de travail

A la demande du Bailleur ou des associations, il pourra être instauré des groupes de travail thématique. Ces groupes auront pour objet le suivi de projets innovants en direction des locataires.

Article 4 : Soutien financier et moyens matériel

4.1 Le soutien financier

Conformément aux dispositions de l'article 94 de la loi LEC n°2017-86, les associations de locataires qui se sont présentées aux élections du 27 novembre 2018, bénéficient d'un soutien financier annuel d'au moins 2 euros par logement du patrimoine de l'OPH66 mis en service au 31 décembre de l'année précédente.

Cette dotation sera répartie entre les associations en fonction des résultats aux élections comme suit :

Associations	% de voix	Montant de la subvention
CNL	58,07%	13 114€
CGT INDECOSA	20,01%	4 520€
CSF	21,82%	4 928€

4.2 Usage des fonds et modalités de suivi de cet usage

Les associations s'engagent à justifier de l'usage de la subvention reçue en adressant à l'OPH66 un rapport d'activité et un rapport financier avant le 31 décembre de l'année N-1.

La présence aux Conseils de Concertation Locative unique et réglementaire est indispensable, et la non-assiduité pourra entraîner une diminution de la dotation annuelle.

Exemples d'actions qui participent de manière directe ou indirecte à une concertation locative de qualité :

- actions liées à des projets spécifiques mises en place par le conseil de concertation locatif
- frais de transport
- frais administratifs
- frais de reprographie
- frais téléphonique-internet etc.....

4.3 Les moyens matériels

Pour porter à la connaissance de tous les locataires l'existence du plan de concertation locative et celle du conseil de concertation locative, le bailleur procédera l'insertion d'une mention spécifique dans le contrat de bail.

- Pour permettre aux représentants des locataires d'assurer leurs fonctions et aux associations de se réunir, le bailleur s'engage à mettre à leur disposition un local.
- Afin d'organiser au mieux le déroulement des séances du conseil de concertation, et dans un souci de transparence, l'OPH des PO, remettra tous les documents nécessaires au travail des membres du conseil.
- L'OPH mettra à leur disposition, de manière ponctuelle, un bureau au sein de l'organisme nécessaire à la consultation des documents ; sous réserve d'une demande écrite formulée suffisamment à l'avance du conseil.
- Il assurera le secrétariat du conseil de concertation et prendra en charge les frais de reproduction.
- Pour faciliter les relations avec les représentants des locataires, il désignera un interlocuteur privilégié au sein de la structure, chargé des relations avec les habitants.

Article 5 : Durée, bilan et révision du plan de concertation locative

5.1 Durée

Les partenaires conviennent que le présent plan est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

5.2 Bilan

Il est convenu d'établir un bilan annuel sur la concertation locative et plus spécifiquement sur les actions du Conseil de Concertation Locative : date et objet des séances, avis prononcés par le conseil. Il peut être effectué, en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative.

Le bilan fait l'objet d'une transmission annuelle au conseil d'administration.

5.3 Révision

Le présent plan pourra être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, et après accord de l'ensemble des parties.

La révision du plan de concertation locative est soumise aux conditions d'élaboration et de validation du plan énoncées à l'article

Article 6 : Validation du PCL

Le présent plan de concertation locative a été validé lors de la séance du Conseil d'administration du 18 juin 2019 de l'OPH66.

Il prend effet de plein droit le jour suivant sa validation par le Conseil d'administration.

Il fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration, par les différentes parties.