

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Préambule

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logement sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Plusieurs dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ont des incidences directes sur la concertation locative, sur la concertation avec les locataires dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS), sur les relations avec les associations de locataires et sur les élections des représentants des locataires au conseil d'administration et de surveillance des organismes Hlm. Le chapitre III de la loi, intitulé « Renforcer la démocratie locative dans le logement social » est directement consacré à ce thème, tandis que les modalités d'élaboration des futures conventions d'utilité sociale intègrent de nouvelles dispositions en matière de concertation.

Habitats de Haute-Alsace reconnaît à ses locataires la qualité d'interlocuteurs privilégiés et adopte la concertation directe avec eux.

Le Plan de Concertation Locative vise au développement de la concertation dans le patrimoine de l'Office. Il vient enrichir et renforcer les différents dispositifs de concertation existants en les aménageant dans le cadre prévu par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Le plan de concertation locative ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats, ni aux prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par la Loi du 23 décembre 1986 modifiée.

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, un Plan de Concertation Locative doit être élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles où aux ensembles immobiliers du patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace et pour formaliser le cadre des relations locatives locales. Ce texte ne se substitue pas aux dispositions des articles 41, 42, 44 de la loi du 23 décembre 1986 établissant les rapports entre bailleurs et associations de locataires.

C'est dans ce cadre qu'entre :

" Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à La Commission Nationale de Concertation (annexe 1) présentes dans le patrimoine, à savoir :

- L'association CNL (Confédération Nationale du Logement)
35 rue Drouot – 68100 MULHOUSE
représentée par Madame Annie CHARDON
- L'association CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie)
17, rue Chalindrey – 68100 MULHOUSE
représentée par Monsieur Louis KLUR

“ Les représentants des locataires élus au Conseil d'Administration :
Madame Annie CHARDON, Monsieur Daniel GERBER et Monsieur Louis KLUR ;

Et :

“ Habitats des Haute-Alsace, 73 rue de Morat à Colmar (68), représenté par
Monsieur Guillaume COUTURIER, agissant en qualité de Directeur Général ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Finalité du Plan de Concertation Locative

La participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers, lotissements ou immeubles, est un élément majeur du développement de la qualité de l'habitat et des services associés à l'habitat.

Les décisions prises dans ce cadre doivent être transparentes et concertées. Il s'agit de « coproduire » la réflexion relative à l'aménagement du cadre de vie et au développement du lien social pour les locataires de l'Office. Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation et la mise en œuvre de plans d'actions. Le rôle des associations représentatives et autres associations locales y est ici pleinement affirmé.

Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Article 2 : Champ d'application

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif d'Habitats de Haute-Alsace et suppose la prise en compte de l'ensemble des titulaires d'un bail d'habitation.

Article 3 : Thèmes de la concertation

Le Conseil de Concertation Locative a pour objectif de favoriser les relations locatives en instituant une communication et un débat sur les sujets intéressant la vie des résidences, les conditions d'habitat et le cadre de vie à l'exception de ce qui relève de la compétence du Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace.

Il est proposé que la concertation locative s'oriente autour des quatre thèmes suivants :

3.1. Le cadre de vie et la gestion du « vivre ensemble » :

- Tranquillité ;
- Sécurité ;
- Voisinage ;
- Propreté ;
- Développement durable ;
- Aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, aires de jeux, voiries, parkings) ;

- Le volet de la CUS concernant le cahier des charges de gestion sociale (obligations de l'organisme Hlm sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale, actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficulté définies à l'article L 445-2-7, actions mises en œuvre sur le patrimoine pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale.

3.2. Les interventions sur le patrimoine :

- Les opérations d'amélioration ayant une incidence sur le loyer et les charges ;
- les opérations de réhabilitation ;
- Les opérations de construction-démolition ;
- L'entretien courant et la qualité des équipements.

3.3. Les charges locatives :

- L'application de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 sur l'accès aux documents ;
- La maîtrise des charges pour des raisons économiques, d'attractivité des logements et de préservation des ressources naturelles.

3.4. La communication et la relation avec les locataires :

- Les volets de la CUS concernant l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, les modalités de la concertation ;
- La qualité de service (accueil, enquête de satisfaction...).

Les thèmes de la concertation sont susceptibles d'évoluer dans leur contenu en fonction des orientations générales de l'organisme bailleur et des propositions des associations des locataires.

Article 4 : Instance de la Concertation Locative – Conseil de Concertation Locative

4.1. Champ d'application et rôle :

Afin de mettre en œuvre la concertation locative conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, il est institué un Conseil de Concertation Locative installé à l'échelle du patrimoine de l'Office.

Ce conseil est consulté sur les thèmes définis à l'article 3 ci-dessus.

Le Conseil de Concertation Locative est habilité à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine. Les questions relatives à un immeuble ou une résidence pourront faire l'objet d'accords directement établis avec les locataires. Une information sur ces accords locaux sera transmise, si nécessaire, lors de chaque Conseil de Concertation Locative.

4.2 Composition du Conseil de Concertation Locative :

Membres de droit :

- Les représentants des locataires élus aux Conseil d'Administration ;
- 3 représentants au plus par association ou groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, choisis parmi les locataires du bailleur ;
- Des représentants du bailleur.

Les membres du conseil peuvent être assistés d'une seule personne membre d'une fédération signataire dont la compétence est jugée utile.

Les fédérations concernées respecteront un délai de prévenance de 8 jours pour signaler la présence de la personne qualifiée avant la tenue de la réunion ou elles désigneront cette personne de façon permanente chaque année.

En cas de personne qualifiée extérieure aux fédérations, la désignation devra être réalisée avec un délai de prévenance de 8 jours et sa présence sera limitée aux points pour lesquels sa compétence aura été déclarée utile.

4.3 Fonctionnement :

Chaque association membre du CCL communiquera au bailleur la liste actualisée de ses représentants au Conseil de Concertation Locative avant la première réunion de chaque année.

La présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par le Directeur Général du bailleur.

Son secrétariat (ordre du jour, procès-verbal, envoi des courriers) est assuré par le bailleur.

Le Conseil de Concertation Locative se réunira au moins une fois par semestre, sur invitation du bailleur, en présentiel ou en distanciel si nécessaire.

Le bailleur peut prévoir des conseils, commissions ou atelier sur des thématiques ou secteur géographiques déterminés.

A ce titre, les commissions suivantes sont, d'ores et déjà, mises en place :

- La commission « Travaux maintenance » qui se réunit une fois par an au 1^{er} trimestre pour échanger sur la programmation annuelle de travaux de maintenance GE/GR au niveau de chaque agence.
- La commission « Réhabilitation » qui se réunit dans le cadre de la préparation des programmes de réhabilitation pour les présenter aux associations avant que ces programmes ne soient présentés aux locataires. Cette rencontre a lieu, si possible, 15 jours avant la réunion publique ouverte également aux administrateurs représentant les locataires.

La composition de ces commissions est ouverte exclusivement aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative et au plus une personne qualifiée par association.

Les ordres du jour sont établis conjointement 15 jours avant la tenue du Conseil de Concertation Locative. Les ordres du jour sont envoyés 8 jours au moins avant la réunion.

Article 5 : Définition des moyens de la concertation locative

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, l'Office attribue aux représentants des locataires des moyens matériels et financiers pour l'exercice de leurs fonctions dans ce cadre.

5.1 Les moyens matériels :

Possibilité de mise à disposition gracieuse de locaux dans les secteurs géographiques définis sur demande des associations membres du CCL et en fonction des possibilités du bailleur. Les frais de fonctionnement (notamment les charges locatives, assurances du local, téléphonie, internet...) seront supportés par les associations.

Dans le cas où l'Office constate l'absence d'activité ou de représentativité d'une association et après information au conseil de concertation locative, il récupérera de plein droit les locaux mis à disposition.

5.2 Les moyens financiers :

- Chaque année, un budget est attribué aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative, à raison de 2,00 euros par logement du patrimoine concerné par le plan et par an. Le budget annuel ne peut être reporté sur l'exercice suivant ;
- La répartition entre les associations siégeant au Conseil de Concertation Locative de patrimoine s'effectuera au prorata des résultats obtenus aux dernières élections des représentants de locataires ;
- Cette participation permettra de financer :
 - Pour les locaux mis à disposition : les frais de fonctionnement et charges locatives (électricité, téléphonie...)
 - L'équipement des locaux mis à disposition
 - La formation et la documentation des représentants des locataires : l'Office prendra en charge la formation des représentants des locataires, y compris la formation organisée par les associations de locataires, dans le but d'une qualification des représentants des locataires, membres du Conseil de Concertation Locative.
 - La prise en charge d'indemnités forfaitaires de déplacement et de perte de salaire pour les membres de droit du Conseil de Concertation Locative dans les mêmes conditions que pour les membres du Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace ;

- Le remboursement des frais se fera, sur justificatifs libellés au nom de l'association de secteur ou d'un des membres de droit du Conseil de Concertation Locative, après présentation d'un bilan des activités de l'association.
Ce bilan devra être transmis au plus tard le 28 février de l'année suivante, il devra comprendre des éléments quantitatifs et qualitatifs.

Article 6. Durée et révisions du Plan de Concertation Locative

6.1 La durée :

Les partenaires conviennent que le présent plan est conclu à la date de sa signature, pour se terminer le 31 décembre 2026 et renouvelable annuellement par tacite reconduction.

6.2. Révision :

La révision du présent Plan peut être sollicitée par l'une ou l'autre partie, 6 mois avant l'échéance du Plan.

Le présent plan a été approuvé par le Conseil d'Administration du 27 juin 2024.

Signé en 3 exemplaires originaux le jeudi 27 juin 2024 à Colmar.

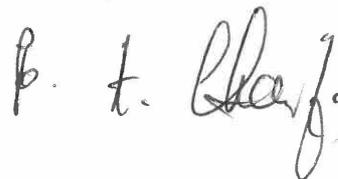
**Pour l'Union Départementale Consommation
Logement et Cadre de Vie (CLCV)
du Haut-Rhin**

Jean-Louis OLIVIER
Président
Représenté par Louis KLUR



**Pour la Confédération Nationale du
Logement (CNL) du Haut-Rhin**

Philippe PETITGENAY
Président
Représenté par Annie CHARDON



Pour Habitats de Haute-Alsace
Guillaume COUTURIER
Directeur Général

