



Office Public de l'Habitat
de la Communauté d'agglomération
de Castres-Mazamet

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023/2026

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'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

Conformément aux articles 44 et suivants 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, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble du patrimoine.

La loi Egalité Citoyenneté aux articles 94-95-96 adoptée le 22 décembre 2016, apportant modification à la loi du 23 décembre 1986, précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le présent plan de concertation locative a été établi conformément aux articles 44 et suivants de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée.

Le plan définit entre autres la structuration et le mode de fonctionnement du ou des CCL.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, introduit en son article 81 l'obligation pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux, de se regrouper au 1^{er} janvier 2021.

C'est la raison pour laquelle, par délibération en date du 28 septembre 2020, la Communauté d'agglomération de Castres Mazamet a approuvé la prise de participation de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet à la Société Anonyme de Coordination (SAC) Brennus.

Brennus regroupe l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Castres-Mazamet, l'Office Public de l'Habitat Domitia Habitat et l'Entreprise Sociale de l'Habitat Patrimoine SA Languedocienne.

Cette Société de coordination travaille à la mutualisation de certaines pratiques ce qui pourra avoir des conséquences sur le contenu des concertations à venir.

1.1 Objet

L'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 instaure dans le parc des bailleurs sociaux un dispositif de concertation locative. 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 (CNC), au Conseil nationale de l'habitat (CNH) ou au Conseil national de la consommation (CNC) et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Ce plan a pour objet de définir les modalités de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensemble immobiliers du patrimoine du bailleur.

Il doit permettre de construire le dialogue, définir les règles et construire des projets d'amélioration du cadre de vie.

1.2 Champ d'application

Ce plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de l'Office Public de l'Habitat de la CACM ainsi qu'aux copropriétés. Le conseil de concertation locative peut être associé aux assemblées générales des copropriétés comme le mentionne l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Ce plan de concertation locative précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise les conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions.

Ces derniers sont consultés par le bailleur sur les différents aspects de la gestion du ou des immeubles :

- Projets de démolitions – reconstruction
- Travaux de réhabilitation
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les différents services du siège de l'Office.

Le plan de concertation locative concerne la totalité du patrimoine de logements locatifs de l'OPH soit 2727 logements au 31 décembre 2022. Il est exclu la partie des baux commerciaux et foyers à destination des personnes âgées. Ce patrimoine est évolutif en rapport avec les nouvelles constructions et démolitions sur la durée du plan.

1.3 Date de prise d'effet et durée

Le présent plan de concertation locative prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'administration de l'Office, à la date précisée par lui, puis signé par les parties contractantes.

Ce plan entre en vigueur avec effet rétroactif en ce qui concerne les moyens financiers à compter du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle est validé.

Il est conclu pour une durée de quatre ans.

Il fera l'objet à son issue d'un bilan et d'un réexamen des moyens accordés en faveur des associations.

En cas d'échec d'accord sur ce PCL, il est envisagé de faire fonctionner ce dernier sur une période de 1 an de manière transitoire puis de procéder à une nouvelle tentative d'adoption l'année suivante.

Des adaptations mineures peuvent être envisagées par avenant durant la durée de validité du PCL.

Une association de locataires qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine – Loi LEC du 27 janvier 2017) peut être partie prenante de la mise en place de ce PCL.

1.4 Suivi

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel, présenté en Conseil d'administration, établi par le bailleur en collaboration avec les associations de représentants de locataires. Il précise :

- Les dates et objets des séances des conseils de concertation locative,
- La consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A ce titre, un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par l'association bénéficiaire au bailleur (loi LEC, article 44 bis du CCH). Ce bilan est établi au cours du 1^{er} trimestre de l'année suivante.

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles améliorations rendues nécessaires à son renouvellement.

1.5 Publicité

L'Office diffuse le présent PCL à l'ensemble de son personnel. Il met en ligne le PCL sur son site internet dans l'espace réservé aux locataires et informe les locataires sur l'existence de ce PCL par un article dans le journal des locataires.

ARTICLE 2 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVES

2.1 Objet

Ce conseil se réunit dans le cadre du plan de concertation locative. Il a pour objet de faciliter l'échange entre les deux parties sur des sujets d'intérêts communs dans le champ visé au 2.3.

2.2 Nombre de CCL

Il est constitué un CCL pour le patrimoine de l'OPH de la CACM. Il se réunit une fois par semestre et au minimum une fois par an.

Un calendrier peut être mis en place afin de fixer ces réunions.

2.3 Champ d'application

Conformément à la loi, le conseil de concertation locative peut être consulté sur :

- Les différents aspects de la gestion des immeubles (l'entretien courant, la maintenance, la propreté)
- Les espaces et équipements communs, la vie sociale des résidences et sur tout sujet de gestion de la résidence
- Les projets d'amélioration, de réhabilitation, ou de construction – démolition : la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur les conditions de relogement des locataires, la présentation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux
- Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés (élaboration de chartes, actions de sensibilisation,)

Dans le cadre de l'élaboration de la CUS (convention d'utilité sociale), le CCL est consulté sur :

- L'état du service rendu aux locataires
- Le cahier des charges de la gestion sociale

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet (d'amélioration ou de construction démolition) sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Le champ de concertation pourra être élargi à d'autres domaines d'intérêt collectif si l'OPH de la CACM et les représentants des locataires sont unanimement d'accords.

Ce conseil concerte, échange et donne un avis, il n'est pas amené à se prononcer par un vote.

Le CCL a compétence pour négocier et conclure des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine.

2.4 Composition

Le conseil de concertation locative est composé comme suit :

Des membres de droit :

- Du Directeur général,
- Du chef de pôle proximité
- Des chefs de service concernés afin d'apporter une réponse technique en fonction de l'ordre du jour,

- De représentants des locataires au nombre de 3 au plus par association (loi LEC ou article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986),
- De quatre administrateurs élus représentant les locataires.

La participation au CCL d'une association n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections.

Les conditions pour être membre du CCL sont les suivantes :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, une association de locataire affiliée à une organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement
- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Trois noms au plus de représentants doivent être envoyés sous cette forme au bailleur
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine du bailleur.

Le mandat de représentant des locataires au sein du CCL vaut pour la durée du présent PCL. La qualité de représentant des locataires au sein des CCL cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau membre est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les membres invités du CCL :

Les membres du CCL peuvent être assistés, de toute personne dont la compétence est jugée utile. En ce qui concerne les associations, cette participation est limitée à deux personnes par association.

Dans tous les cas, le CCL est renouvelé après chaque élection des représentants des locataires au Conseil d'administration.

2.5 Organisation et fonctionnement

Les séances se tiennent au siège de l'Office, sur des plages de 2 heures, à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés.

Les parties contractantes conviennent de :

- ✓ La fixation conjointe des ordres du jour
- ✓ La fixation conjointe des horaires, qui doivent être compatibles avec les disponibilités de l'ensemble des membres du CCL, notamment lorsqu'ils sont salariés.
- ✓ L'établissement d'un calendrier prévisionnel prévoyant les dates des prochains conseils de concertation locative
- ✓ La retranscription des débats effectuée par le secrétariat général de l'Office
- ✓ Mise à disposition des comptes rendus dans un délai de 15 jours

- ✓ La réalisation des bilans annuels au 1^{er} trimestre de l'année n.

Chaque réunion fera l'objet d'une convocation détaillant l'ordre du jour décidé conjointement par l'OPH et les représentants de locataires.

2.6 Publications des travaux

Les comptes rendus des séances sont diffusés aux membres du CCL et personnes présentes à la séance du conseil de concertation locative.

De plus, une diffusion du compte rendu sera faite en interne au sein de l'Office ainsi qu'aux locataires par le biais du journal des locataires.

ARTICLE 3 – MOYENS MIS A DISPOSITION

Seules les associations dont les représentants élus, siègent au Conseil d'administration de l'organisme, bénéficient de moyens mis à disposition par l'OPH de la CACM.

3.1 Moyens financiers

Les moyens financiers alloués chaque année à l'assemblée des associations représentées à la date de signature du plan sont calculés sur la base de 2€ par logement gérés au 1^{er} janvier de l'année n.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires présentes au Conseil d'administration de l'organisme, en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires.

Il n'y a pas de report de budget d'une année sur l'autre.

L'enveloppe financière comprend les actions qui participent à la concertation locative de manière directe ou indirecte.

Les types de dépenses qui seront considérés comme éligibles sont :

1. La participation aux réunions quel que soit la forme : CCL, réunions d'immeubles, ateliers thématiques, rendez-vous spécifiques, etc.... (Justifiée par l'émargement des feuilles de présence),
2. Les permanences tenues,
3. La formation des membres du CCL,
4. Les frais permettant à chaque association d'assumer son rôle auprès de l'ensemble des locataires (réclamations locatives, services aux locataires, etc...),
5. Initiatives locataires,
6. L'information, la communication (justificatifs : supports diffusés – moyens déployés – abonnement revues professionnelles hlm) *,

7. Divers fonctionnements* (frais de transport, administratifs, frais de reprographie, frais téléphoniques, etc...).

La liste n'est pas exhaustive.

* (sur justificatifs)

Les actions à envisager en faveur de la concertation locative pour la durée de validité du PCL :

- Services aux locataires,
- Enquête de satisfaction,
- Réclamations locatives,
- Sensibilisation aux gestes écocitoyens.

Chaque association devra présenter au début de l'année son bilan de l'année écoulée.

Le bilan devra prévoir des éléments factuels sur la réalisation des actions et sur leur efficience.

Le versement des 2€ par logement se déroulera en deux temps :

- Une partie des fonds sera versée le 1^{er} janvier de l'année n
- L'autre partie sera versée à la fin du 1^{er} trimestre lorsque le bilan aura été présenté en Conseil d'administration.

Indemnités de déplacement :

Une délibération du Conseil d'administration du 25 janvier 2017 prévoit les conditions d'indemnisation des administrateurs pour les déplacements et les formations selon les textes en vigueur.

3.2 Moyens matériels

Le bailleur met à disposition pour les séances du CCL, des locaux du siège.

Le bailleur met également à disposition son secrétariat pour procéder à la rédaction et l'envoi des convocations et la rédaction et l'envoi des CR. Il procède aussi à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Des espaces d'affichage sont mis à disposition dans les bâtiments à usage d'habitation. Le bailleur facilite l'accès des immeubles aux associations par le biais d'un badge qui pourra être délivré, de façon temporaire, et sur demande formulée auprès de l'OPH de la CACM.

Journal du locataire : un espace d'expression peut être réservé au besoin aux associations de locataires.

Le site internet de l'Office indiquera la liste et coordonnées des associations de locataires présentes au sein du CCL.

FAO

5

4.1 Définition de thèmes de travail

Les thèmes abordés porteront sur :

- Les projets patrimoniaux
- Les charges locatives en général
- L'entretien courant, maintenance, propreté
- Le traitement des réclamations
- Le « vivre ensemble »
- La qualité de service

Des projets peuvent être présentés par les associations de locataires membre du plan de concertation locative, visant à renforcer le lien social dans le patrimoine de l'Office par le développement d'activités associatives et porter sur la mise en place de l'organisation d'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier, d'actions d'accompagnement social collectif,

Les projets présentés par l'association ne doivent pas avoir d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Pour l'année 2023, il est décidé de travailler plus particulièrement sur les sujets suivants :

- Présentation des projets patrimoniaux 2023 et avis sur la concertation envisagée sur les différents projets.
- Information des rapports et actions des conseils citoyens 2023
- Co élaboration d'un questionnaire d'enquête de satisfaction après travaux de réhabilitation
- Avis sur la mise en place d'une grille de vétusté

4.2 Suivi du budget association

Un point sur la consommation et l'utilisation du budget association est présenté systématiquement à chaque séance du conseil de concertation locative.

4.3 En cas de différends sur le PCL ou le CCL

En cas de différends, l'une ou l'autre des parties (bailleur/ représentants des locataires) peut saisir la commission départementale de conciliation sur l'application des PCL.

Une médiation entre les parties peut être organisée sur la saisine des représentants des locataires ou du bailleur de l'instance de Concertation Locative (ICL) sous l'égide de l'Union.

4.4 Validation

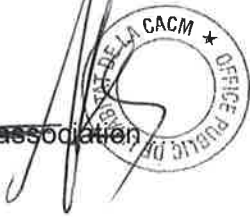
Le présent PCL a été validé par le Conseil d'administration dans sa séance du Il prend effet au

Fait en deux exemplaires à Castres, le

Pour l'Office Public de l'Habitat de la CACM,

Florence SANS

~~Pour l'association~~



Pour l'association CNL

Mohamed Abushawish
Président CNL 81