



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Entre les soussignés :

- Monsieur Jean BECH, Président de la C.N.L 31,
- Madame Evelyne SIMONLATSER, Présidente de la C.L.C.V 31,
- Monsieur Stéphane CARASSOU, Directeur Général de l'O.P.H31,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le Plan de Concertation Locative de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE HAUTE-GARONNE, ci-après désigné OPH31 est défini conformément aux dispositions législatives :

- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- 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 (articles 44 à 44 quater),
- Modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (articles 93 à 96),

Le Plan de Concertation Locative a été créé à l'échelle de l'ensemble du patrimoine géré par l'OPH31. Il définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité.

Il instaure les conseils de concertation.

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

ARTICLE 1 :

Organisation de la concertation :

L'organisation mise en place est la suivante :

- Un C.C.L pour l'ensemble du patrimoine géré.
- Les C.C.L de Proximité seront assurés dans le cadre du C.C.L en fonction des thématiques d'actualité.
- La possibilité de constituer des groupes de travail à l'initiative du C.C.L, qui fixeront leur composition, leurs champs d'études et la durée de leur action.
- Dans le cadre d'opérations spécifiques sont conviés :
 - L'ensemble des locataires de l'immeuble ou groupe d'immeubles concernés,
 - L'ensemble des administrateurs représentant les locataires sont membres de droit,
 - Les associations affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, désignent 3 ou plus de leur représentant à l'OPH31 par lettre recommandée avec avis de réception.
 - A l'échelle d'un immeuble ou groupe d'immeubles, les associations de proximité, non affiliées, oeuvrant dans le domaine du logement, représentant au moins 10 % des locataires (représentativité justifiée via le nombre de leurs adhérents) pouvant désigner au bailleur 3 représentants de locataires ou plus par Lettre Recommandée avec AR.

ARTICLE 2 :

Objet du Conseil de Concertation Locative :

Il est rappelé que la loi vise au développement de la concertation. Elle ne se substitue pas aux prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par la loi de 1986, modifiée par la loi de 1989 et par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

De même, le C.C.L ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats.

Le Conseil d'Administration conserve ses prérogatives de décision conformément à la loi, aux impératifs de politique générale, budgétaire et technique qu'il arrête.

Le C.C.L est informé sur :

- La politique des loyers,
- La politique d'amélioration et d'entretien du parc,
- La politique de construction et de démolition,
- La politique des charges locatives, des réparations locatives, des états des lieux,
- La politique d'entretien des immeubles et des services rendus,
- La politique d'information des locataires de l'OPH31,
- La politique sociale et environnementale.

Plus généralement, toute question touchant les conditions d'habitat et du cadre de vie.

Il s'agit par conséquent d'un rendez-vous privilégié pour le bailleur et les représentants des locataires afin de prendre le temps d'élaborer conjointement un cadre de travail et de dialogue structuré. Il détermine, en outre, la structuration et le mode de fonctionnement des C.C.L.

ARTICLE 3 :

Composition du Conseil de Concertation Locative :

Le C.C.L est mis en place dès les résultats des élections connus et les différentes désignations réalisées. Il étudie et adopte le Plan de Concertation Locative dans les meilleurs délais.

D'un commun accord, le C.C.L sera composé :

- Des administrateurs élus représentant les locataires au Conseil d'Administration de l'OPH31 par les élections du 10 décembre 2018, en tant que membres de droit,
- Des membres désignés par chacune des associations élues aux élections du 10 décembre 2018,
- Des membres des associations affiliées à une association nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation présentes sur le patrimoine par demande écrite en R.A.R et validés par le Conseil d'Administration,
- Des administrateurs de l'Office, désignés par le Conseil d'Administration,
- Des représentants du bailleur, le Directeur Général désigne les agents de l'OPH31 en fonction des dossiers à traiter.



ARTICLE 4 :

Composition des groupes de travail :

Elle est laissée à l'appréciation du C.C.L qui les instaurent et pourra être élargie à d'autres membres désignés par les associations.

ARTICLE 5 :

Fonctionnement des C.C.L :

L'OPH31 assure l'organisation des réunions, l'élaboration de l'ordre du jour conjointement avec les locataires siégeant aux Conseils et à la diffusion des invitations.

Les ordres du jour devront être transmis un mois avant la date.

Le compte rendu de toutes les réunions sera diffusé à l'ensemble des membres du C.C.L.

Le planning prévisionnel sera arrêté en début d'année.

Les associations pourront proposer, 15 jours avant la date du CCL, 1 à 2 sujets qui pourront être ajoutés à l'ordre du jour.

Le compte-rendu de séance sera rédigé et transmis par l'OPH31 et sera validé à la prochaine séance.

Le C.C.L se réunit au moins 3 fois par an. Le calendrier prévisionnel des réunions des différents conseils sera fixé d'un commun accord au début de chaque année.

Si l'actualité le nécessite ou si la résolution d'un problème particulier à telle ou telle résidence l'exige, un conseil peut être réuni à la demande de l'une des parties signataires du présent Plan.

Dans le cadre d'opérations spécifiques, l'ensemble des locataires de l'immeuble ou groupe d'immeubles concernés peuvent être également réunis. La fréquence des réunions des groupes de travail est laissée à l'initiative des membres qui la composent.

ARTICLE 6 :

Lieu des réunions :

Les réunions des Conseils seront tenues au siège social 75 rue Saint Jean à Balma.

Les réunions des groupes de travail seront tenues sur le lieu laissé à l'initiative de leurs membres.

ARTICLE 7 :

Moyens matériels et financiers :

Conformément à la loi, des moyens matériels et financiers sont donnés aux membres du C.C.L pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Moyens matériels :

Dans la mesure du possible, quand ils existent, l'OPH31 mettra à disposition des associations affiliées à une association nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, des locaux destinés à la tenue des réunions des représentants des locataires.

Les associations doivent souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance solvable, une assurance couvrant les risques entraînés par la tenue des activités.

Participation financière au fonctionnement des représentations des locataires :

Afin d'apporter les moyens financiers nécessaires au bon déroulement de la concertation locative, et pour faire en sorte que les associations soient pleinement actrices de la concertation, l'OPH31 finance le C.C.L tel que le définit la loi égalité citoyenneté soit 2 € par logement familial géré au 31 décembre de l'année précédente (hors foyers et locaux commerciaux et professionnels).

La dotation annuelle attribuée aux associations de locataires permettra à chacune d'assumer ses activités associatives auprès de l'ensemble des locataires.

Cette dotation sera répartie uniquement entre les associations ayant participé aux élections des représentants de locataires en fonction des résultats obtenus aux dernières élections.

Article 8 :

Bilan annuel de concertation :

En début de chaque année et au plus tard le 31 mars, les organisations et associations membres du C.C.L présentent leur bilan de l'année écoulée.

Le bilan devra prévoir des éléments factuels sur la réalisation des actions et sur leur efficience (nombre de participants -inscriptions- feuilles de présence- grille de satisfaction – reportage photos- etc.).

Le versement de ces sommes sera effectué dès lors que :

- ✓ Le bilan de l'année précédente sera présenté et validé,
- ✓ L'assiduité annuelle aux travaux de la part de l'association établie,
- ✓ La vérification à posteriori par le bailleur sur l'utilisation des fonds est opérée.

La dotation 2019 sera versée à la signature du présent P.C.L.

L'assiduité de chaque association sera évaluée annuellement et pourra entraîner la suppression de la participation. Les feuilles de présence mentionnant les absences non excusées feront foi.

Cette enveloppe financière est valable pour toute la durée du Plan de Concertation Locative.

ARTICLE 9 :

Durée :

Le Plan de Concertation Locative est instauré pour une durée de 4 ans pour la période allant du 18 avril 2019 au 31 décembre 2022.

Cependant, il pourra être actualisé chaque année à la demande d'une des parties signataires après concertation avec l'ensemble des parties prenantes.

Fait à Balma, le 18 avril 2019

Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie (C.L.C.V)

Madame Evelyne SIMONLATSER – Présidente



Confédération Nationale du Logement (C.N.L)

Monsieur Jean BECH -Président –



Office Public de l'Habitat de Haute-Garonne

Monsieur Stéphane CARASSOU, Directeur Général

LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OPH 31



Stéphane CARASSOU