

2023 - 2026

Plan de Concertation LOCATIVE

Préambule

Les articles 44 et suivants de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifiés par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, posent le cadre de la concertation locative au sein des organismes Hlm.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Egalité et Citoyenneté est venue modifier ces dispositions par des mesures ayant des incidences directes sur les questions de concertation et de participation des locataires.

Le précédent Plan de Concertation Locative, rédigé sur ces bases réglementaires, a été approuvé en Conseil d'Administration le 12 avril 2019 pour une durée de quatre ans.

Il est procédé à sa révision en concertation avec les représentants des locataires des associations AFOC et CNL désignés pour siéger au sein du Conseil de Concertation Locative et les administrateurs élus représentant les locataires.



Objet et champ d'application

Le Plan de Concertation Locative couvre l'ensemble du patrimoine de Chaumont HABITAT.

Il instaure un cadre contractuel qui formalise la coopération entre Chaumont HABITAT et les associations de locataires.

Il fixe des objectifs partagés en matière de concertation à partir des orientations stratégiques de l'OPH, ainsi qu'un cadre de travail et de dialogue structuré que les équipes et associations s'engagent à respecter. Il définit la stratégie de la concertation, les modalités de sa mise en œuvre et les objectifs communs.

Il met en place un Conseil de concertation locative. Il prévoit les moyens matériels et financiers octroyés aux associations.

Le Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est garant du respect du présent plan.

Instance de concertation et de discussion, le CCL est un **espace d'échanges** dans le but d'améliorer la vie quotidienne des locataires et de faire émerger des solutions à leurs préoccupations. Les participants émettent **un avis sur des sujets d'intérêt collectif**.

Il n'a pas vocation à se substituer aux organes délibératifs (Conseil d'Administration, Bureau et Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements).

Sa composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé :

De représentants du bailleur :

Le Directeur Général ou le Directeur Général Adjoint
L'assistante de direction qui assure le secrétariat de la réunion

De 3 représentants de chacune des associations de locataires candidates aux dernières élections et affiliées à une organisation nationale.

Les membres du CCL sont désignés par chaque association, après chaque scrutin relatif à l'élection des administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration.

Toute personne qui perdra sa qualité de locataire de Chaumont HABITAT cessera son mandat au sein du CCL. L'association devra alors désigner un nouveau représentant.

Selon l'ordre du jour, une personne compétente peut être invitée à participer pour apporter son expertise sur un thème choisi (directeur et manager spécialiste des questions inscrites à l'ordre du jour, collaborateur spécialiste).

Son fonctionnement

Organisation des réunions : Le CCL se réunit au moins une fois par trimestre, au siège de Chaumont HABITAT, à des dates et horaires définis conjointement avec les membres.

Présidence : La présidence de séance est assurée par le Directeur Général ou le Directeur Général Adjoint.

Secrétariat : Il est assuré par l'assistante de direction de Chaumont HABITAT.

La convocation et l'ordre du jour sont adressés aux membres au moins 8 jours avant la réunion. Afin de leur permettre de préparer la séance, les documents de travail sont joints le cas échéant.

A l'issue de chaque réunion, Chaumont HABITAT établit un compte-rendu de séance. Il est transmis dans un délai d'un mois maximum aux membres du CCL qui disposent de 15 jours pour faire part de leurs observations. Au-delà, il sera présumé adopté.

Règles de bon fonctionnement :

Les membres du CCL **donnent un avis** sur les sujets touchant l'ensemble du patrimoine ou certains ensembles immobiliers.

Ils sont **porteurs de l'intérêt général** et d'une parole collective. Le CCL n'a pas vocation à traiter des dossiers individuels des locataires.

Les échanges se déroulent dans un **respect mutuel** et un **esprit de construction** commune, privilégient **l'écoute** et le **débat**.

Les thèmes de la Concertation

La concertation traite de toutes les questions concernant l'ensemble du patrimoine et des locataires, c'est à dire relevant de la politique générale de l'OPH.

Elle porte sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition, et plus généralement sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants, notamment :

Politique patrimoniale :

- Le programme pluriannuel de remplacement de composant et gros entretien identifié
- Les travaux concernant les économies d'énergie et de charges
- Les travaux de réhabilitation
- Les opérations de démolitions-constructions
- La politique de vente
- Les contrats d'entretien et de maintenance
- La stratégie Personnes à Mobilité Réduite et la politique d'accessibilité des logements, et en particulier dans le cadre de la labellisation Habitat Séniors Services

Politique commerciale et sociale :

- La politique des loyers
- La gestion des charges
- La qualité de service, et notamment l'évaluation des prestataires dans le cadre de Qualibail
- Le traitement des réclamations des locataires
- Les actions de lutte contre la vacance

Gestion du cadre de vie :

- La sécurité et la tranquillité des locaux
- La gestion de proximité
- La propreté
- L'environnement et le cadre de vie
- L'aménagement des espaces extérieurs
- Les projets innovants

Le CCL a en outre compétence pour négocier et conclure tout accord collectif ou charte relatifs aux thèmes mentionnés ci-dessus.



Les autres formes de concertation

Dans le cadre des relations locatives locales, la concertation peut prendre différentes formes :

- Des réunions d'information avec les locataires dans le cadre des réhabilitations lourdes, des démolitions et des constructions
- Des rencontres régulières avec les administrateurs locataires sur des dossiers spécifiques (demandes de logement, demandes diverses)
- Des réunions de quartier ou de gestion de sites lorsque des dysfonctionnements récurrents sont identifiés touchant au cadre de vie et au bien-être des locataires
- Des diagnostics en marchant notamment à travers l'abattement de TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), Rochotte et Cavalier



Les objectifs du plan 2023-2026

La stratégie de la concertation locative est définie avec les représentants des locataires et inscrites dans la durée.

Pour la période 2023-2026, le Conseil de Concertation Locative se fixe les objectifs suivants :

Poursuivre la réflexion au sein du CCL sur les thématiques identifiées

Dynamiser la vie sociale en participant à des actions de sensibilisation ou des manifestations conjointement avec Chaumont HABITAT

Poursuivre la communication autour du CCL, son rôle, ses actions :

- Auprès des locataires : à travers le journal des locataires, le site internet
- Auprès des collaborateurs : via la lettre interne
- Auprès du Conseil d'Administration : en présentant un bilan annuel de la concertation



Les moyens de la concertation

Les moyens matériels

Dans la limite des locaux disponibles Chaumont HABITAT peut proposer aux associations de locataires signataires du plan la mise à disposition gratuite d'un local pour l'exercice de leur mission (local chauffé et éclairé gratuitement, exonéré de charges). Une convention fixe les conditions d'usage et les obligations d'information de l'Association. Ce local sert aux permanences de l'association.

L'Office peut contribuer à l'équipement du local, dans la limite de ses possibilités et à la demande de l'association : mise à disposition de matériel informatique dont l'organisme n'a plus l'usage, mobilier déclassé.

Les associations peuvent utiliser les panneaux d'affichage situés dans les entrées d'immeubles pour y diffuser leurs propres informations.

Si besoin, Chaumont HABITAT peut fournir aux associations qui en font la demande un badge et/ou un pass contre décharge, pour faciliter l'accès aux immeubles

Les moyens financiers

Des moyens financiers égaux à **2 euros/logement/an** sont attribués aux signataires du plan pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Cette dotation est **répartie entre les associations en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires**. Elle est calculée sur la base du patrimoine au 31 décembre de l'année précédente. Le montant des moyens attribués variera chaque année en fonction de l'évolution du nombre de logements.

Associations	Nb de voix	%
CNL	437	56,17
AFOC	341	43,83

Usage et modalités de suivi des moyens financiers

La dotation prévue au PCL est destinée à financer :

Les frais de fonctionnement annuels des associations dans le cadre de la mise à disposition d'un local :

- L'assurance habitation du local
- Le téléphone et internet du local
- Les achats de fournitures de bureau ou de matériel pour le fonctionnement du local
- Les frais de reprographie dans le cadre des actions menées en faveur des locataires
- Les frais de transport (domicile-local de permanence)

Les projets et actions menés en faveur des locataires et répondant aux objectifs inscrits dans le Plan de Concertation Locataire, en complément de ceux menés par Chaumont HABITAT ou en collaboration avec l'Office.

Chaque association s'engage à mettre en œuvre ou à participer au minimum à 1 action par an.

Avant le 15 février de chaque année, les associations doivent fournir les factures et justificatifs de l'année N-1, ainsi que le bilan des actions mises en place et des dépenses afférentes. Les bilans des actions de chaque association sont partagés en Conseil de Concertation Locative.

Modalité de versement de la dotation

La dotation sera versée au plus tard 1 mois après présentation au CCL du bilan annuel de l'utilisation des fonds de l'année précédente.

En accord avec les associations de locataires, il est convenu que dans le cas où la dotation allouée n'est pas consommée dans son intégralité (sur la base des justificatifs transmis et du bilan annuel), la dotation de l'année suivante sera réduite du montant non consommé.



Durée et suivi du Plan de Concertation Locative

Durée de validité

Le présent Plan de Concertation Locative a été validé par le Conseil d'Administration de Chaumont HABITAT du 31 mai 2023.

Il est conclu pour une durée de 4 ans (durée du mandat des administrateurs locataires) et prend effet à compter de sa date de signature.

À tout moment, pendant la période de validité du plan, le bailleur ou les associations signataires peuvent en demander la révision, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

Modalités de suivi

Au cours du 1^{er} trimestre de l'année N, un bilan de l'année N-1 est réalisé par Chaumont HABITAT et les représentants des associations de locataires, qui précise notamment les dates et objets des séances du Conseil de Concertation Locative, les thématiques travaillées, les actions menées... ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations. Ce bilan est présenté au Conseil d'Administration chaque année.

A son échéance, le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet d'une actualisation ou d'une refonte.

Diffusion

Le Plan de Concertation Locative sera diffusé aux associations de locataires et fera l'objet d'une information auprès des locataires et des collaborateurs de Chaumont HABITAT.

Il sera mis en ligne sur le site internet de Chaumont HABITAT.

Fait à Chaumont

Le 31/05/2023

Pour Chaumont HABITAT

Par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
Sébastien AGNUS

Pour l'AFOC
Perrine REGNAUT



Pour la CNL
Didier DEMANGE





CHAUMONT HABITAT

51 rue Robespierre
52000 Chaumont

Office Public de l'Habitat

Tél : 03 25 32 54 62

www.chaumonthabitat.fr