


PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



EG  MLI FC.
RD ELM

Entre :

La **SA HLM du Département de l'Oise** ayant son siège à **BEAUVAIS (Oise) 28, Rue Gambetta**, représentée par **Monsieur Edouard DUROYON** Directeur Général,

Et :

Les associations représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation ayant désigné :

- ❖ Pour la **Confédération Générale du Logement (C.G.L.)** :
Représentée par M. GAZON

- ❖ Pour l'**Union Départementale Consommation Logement et Cadre de vie (C.L.C.V.)** :
Représentée par M. DURIER

- ❖ Pour la **Fédération CNL du logement de l'Oise (C.N.L.)** :
Représentée par M. CAPPE

- ❖ Pour l'**Union Départementale de la Confédération Syndicale des Familles (C.S.F.)** :
Représentée par M. MESLIEN

- ❖ Pour l'**Association Force Ouvrière Consommateurs de l'Oise (AFOC)** :
Représentée par M. CAPELLI

PREAMBULE :

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 modifiant la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Les articles 44, 44bis, 44ter, et 44quater renforcent les conditions de la concertation entre les associations et les organismes HLM.

La loi prévoit que chaque organisme est tenu d'élaborer un plan de concertation locative avec les représentants des associations de locataires représentatives siégeant à la Commission Nationale de Concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur et les administrateurs élus représentants des locataires.

Les personnes déléguées peuvent être assistées de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Validé par la Conseil d'Administration de la SA HLM du Département de l'Oise, le plan :

- ✓ Définit les modalités pratiques de la concertation locative pour l'ensemble du patrimoine de l'organisme.
- ✓ Précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.
- ✓ Instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative.
- ✓ Prévoit les moyens matériels et financiers pour que les représentants des associations de locataires puissent exercer leur fonction dans ce cadre.

Les signataires du présent plan de concertation locative jugent que l'application de ces nouvelles dispositions doit constituer une opportunité de développer et d'approfondir le dialogue qui se doit d'être constructif entre la SA HLM du Département de l'Oise et les associations de locataires.

I) CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le plan de concertation locative porte sur l'ensemble du patrimoine locatif de l'organisme bailleur.

A la date du **1^{er} janvier 2019**, le nombre de logements locatifs concernés est de **8 346 logements**.

La SA HLM du Département de l'Oise s'engage, au début de chaque exercice à actualiser le listing des opérations locatives en gestion fourni aux associations co-signataires.

II) OBJET DU PLAN.

Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles visés à l'article I, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit des moyens financiers et matériels attribués aux représentants des organisations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports informels entre les locataires ou leurs représentants au quotidien.

III) LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE.

Il est instauré au sein de la SA HLM du Département de l'Oise un conseil de concertation locative couvrant l'ensemble de son patrimoine, instance de dialogue entre la société et les organisations de locataires représentées dans le patrimoine de la SA HLM du Département de l'Oise, représentatives au sens de la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) ou signataires du plan, sur tout ce qui touche à la gestion locative.

Les parties conviennent d'une révision possible lors du point annuel du fonctionnement du plan.

Fréquence :

Les parties conviennent au minimum de trois réunions annuelles, ou plus selon les thèmes et l'urgence.

Modalités de fonctionnement :

les convocations seront adressées par la SA HLM du Département de l'Oise dans un délai minimum de 3 semaines avant la réunion à chacune des associations représentatives.

Les convocations seront accompagnées des pièces correspondant aux points abordés à l'ordre du jour.

L'ordre du jour sera établi en concertation, les parties s'informeront réciproquement des points retenus pour l'ordre du jour avant la date de la réunion.

Le secrétariat sera assuré par la SA HLM du Département de l'Oise.

Composition des conseils de concertation locative :

Conformément aux articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986 modifiée le bailleur des secteurs locatifs mentionnés aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article 41 ter sont tenus 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, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation, dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires 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 désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;

Un plan de concertation locative couvrant l'ensemble du patrimoine.

Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement.

Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (article 44 modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93).

D'autre part, des représentants du bailleur.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile (art 44 ter Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 3° JORF).

IV) CHAMP DE LA CONCERTATION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE :

Les associations de locataires agréées et la SA HLM du Département de l'Oise sont particulièrement attachées à la qualité et à la tranquillité de la vie quotidienne dans les immeubles locatifs sociaux et conviennent que le développement de la concertation de proximité dans ce domaine peut avoir un impact positif sur le vécu quotidien des locataires et l'amélioration de leur cadre de vie.

Par ailleurs, les relations entre les locataires, le personnel de la SA HLM du Département de l'Oise et l'ensemble des prestataires associés seront favorisées et améliorées dans le respect du droit et du devoir de chacun des partenaires.

Les Conseils de concertation locative prévus à l'article 44bis sont consultés sur les différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions

EG

F.C

R.O
M.L.L

E.A

d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

1) Sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble :

- ✓ Les contrats d'entretien,
- ✓ La politique de grosses réparations et de gros entretien,
- ✓ La politique d'entretien courant,
- ✓ La maîtrise des charges locatives récupérables,
- ✓ La sécurisation des immeubles, des résidences et la gestion des troubles de voisinages,
- ✓ La politique de gardiennage,
- ✓ La politique d'assurances,
- ✓ La communication avec les locataires,
- ✓ Plan Stratégique de Patrimoine, Convention d'Utilité Sociale
- ✓ Enquête Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) et enquête occupation sociale (OPS)
- ✓ Politique Qualité

2) Opérations de démolition construction et opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers et les charges locatives.

Pour ces opérations, une concertation préalable sera menée par le bailleur. En particulier, pour les opérations de démolition construction, cette concertation préalable portera sur les modalités de réalisation, la consistance et le coût des travaux, les répercussions sur les loyers et les charges, les conditions de relogement des locataires et l'opportunité de créer un local collectif résidentiel.

Le conseil est un organe de concertation, de discussion et de proposition et afin de ne pas donner un caractère limitatif au champ de la concertation, les organisations de locataires et le bailleur ont la faculté de porter à l'ordre du jour du conseil de concertation locative, tout sujet dont ils souhaitent débattre, dès lors qu'ils respecteront un délai de prévenance de 15 jours avant la date de la réunion appelée à examiner le sujet.

Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts du bailleur et des locataires. S'il n'est vraiment pas possible de rapprocher les points de vue, un constat de carence sera établi faisant ressortir la position de chacun.

V) LES MOYENS FINANCIERS ET MATERIELS

1) Les moyens financiers :

La SA HLM du Département de l'Oise alloue en application de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession sociale à la propriété de logements sociaux modifiée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, une contribution financière annuelle équivalent à 2 €uros par logement, sur présentation d'un bilan annuel de l'utilisation de ces fonds par les associations bénéficiaires au bailleur (art 44 bis).

Elle s'établit ainsi pour l'année N à :

2€uros x logements(*) :€uros

(*) nombre de logements au 01/01/N

L'enveloppe financière qui en résulte sera répartie en fonction des scores obtenus aux élections du 10 décembre 2018 par les associations départementales ou nationales membres du CNC à savoir :

L'Association Force Ouvrière Consommateurs - AFOC : 193 voix sur 1327 suffrages exprimés
La Confédération Générale du Logement - CGL : 190 voix sur 1327 suffrages exprimés
La Consommation Logement et Cadre de Vie - CLCV : 192 voix sur 1327 suffrages exprimés
La Confédération Nationale du Logement- CNL : 260 voix sur 1327 suffrages exprimés
La Confédération Syndicale des Familles – CSF : 492 voix sur 1327 suffrages exprimés

Ces contributions financières sus-énoncées feront l'objet de deux virements bancaires en Juin et Novembre de chaque année.

Le versement de la dotation annuelle n'est en aucun cas conditionné au contenu ou à l'appréciation des actions des associations contenues dans le bilan annuel, toutefois elle sera soumissionnée à la participation de 2 réunions sur les 3 réunions annuelles du conseil de concertation locative. En cas de défaillance d'une des associations la dotation sera répartie au profit des autres associations proportionnellement aux résultats des élections.

2) Les moyens matériels :

Mise à disposition autant que faire ce peut, à titre gratuit, de locaux sur demande pour réunir les associations et (ou) amicale de locataires ainsi que pour les réunions des conseils de concertation locative.

En tout état de cause les locaux seront mis à disposition en l'état pour l'activité de concertation, avec un panneau d'affichage extérieur au local de dimension suffisante pour accueillir les informations des organisations des locataires présentes au CCL, lorsque cela est possible.

Les associations devront signer avec le bailleur une convention de mise à disposition à titre gratuit et prendre toute responsabilité dans la gestion du bien (en particulier assurances multirisques).

Secrétariat des conseils de concertation locative assuré par la SA HLM du Département de l'Oise.

La reproduction des documents nécessaires à la tenue des conseils de concertation locative par la SA HLM du Département de l'Oise.

L'accès des halls d'entrée aux responsables des associations avec remise de 2 jeux badges par agences afin de faciliter l'accès aux halls d'immeubles pour distribuer les informations.

La présence de panneau d'affichage dans les parties communes.

Prise en charge de la garderie pour les enfants des membres des CCL leur permettant d'assister sans contrainte aux réunions.

VI) DUREE ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE :

Le Plan de Concertation Locative est adopté pour une durée de 5 ans (cinq ans) avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018. A la fin de cette période soit le 31 décembre 2022, il fera l'objet d'un examen entre les membres du Plan de Concertation et pourra, dès lors, être éventuellement adapté et révisé sur la base d'un bilan annuel et de son évaluation.

Pour la **Confédération Générale du Logement (C.G.L.)** :
Représentée par M. GAZON



Pour l'**Union Départementale Consommation Logement et Cadre de vie (C.L.C.V.)** :
Représentée par M. DURIER



Pour la **Fédération CNL du Logement de l'Oise (C.N.L.)** :
Représentée par M. CAPPE



Pour l'**Union Départementale de la Confédération Syndicale des Famille (C.S.F.)** :
Représentée par M. MESLIEN



Pour l'**Association Force Ouvrière Consommateurs de l'Oise (AFOC)** :
Représentée par M. CAPELLI

PO 

Pour la **SA HLM du Département de l'Oise (SAHLM60)** :
Représentée par *Edouard Duroyon*



Fait à Beauvais, le 19/12/2019

