

## **Avenant n°7 au PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

### **PREAMBULE**

L'article 193 de la loi 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 des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

A ce titre et conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 ainsi modifiée, un plan de concertation locative a été élaboré afin de définir les modalités pratiques du patrimoine locatif d'Habitat Audois, l'Office Public de l'Habitat de l'Aude, et formaliser le cadre des relations locatives locales.

C'est ainsi que le Plan de Concertation Locative a été signé avec les associations représentatives en date du 23 septembre 2002.

Suite à de diverses évolutions, 6 avenants ont été signés en date du 27 avril 2007, du 2 juillet 2010, du 7 juillet 2011, du 5 mai 2015, du 27 juin 2017 et du 18 mars 2019.

Afin de prendre en compte d'une part le résultat des élections représentatives des locataires du 6 décembre 2022 et de la nouvelle organisation territoriale avec la création de deux agences Ouest et Est, il a été convenu de procéder à la passation d'un avenant n° 7.

Pour permettre une meilleure lisibilité du Plan de Concertation Locative, il est décidé de reprendre la rédaction globale de son contenu dans le présent avenant n° 7.

### **ARTICLE 1 – OBJET**

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine d'Habitat Audois.

Il identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation. Il permet d'étudier et de formaliser les règles de relations locatives : accueil, accès à l'information, mission sociale, politique qualité, sans empiéter sur la concertation de proximité, au quotidien, nécessaire à une implication réactive des acteurs de terrain.

Il crée et prévoit la composition d'un Conseil de Concertation Locative qui devient l'instance privilégiée pour la mise en œuvre de cette concertation.

### **ARTICLE 2 – FORMALISATION DES RELATIONS LOCATIVES LOCALES**

## ARTICLE 2 – FORMALISATION DES RELATIONS LOCATIVES LOCALES

- Le Conseil de Concertation Locative constituera le vecteur des différentes concertations avec les occupants pour tout projet d'amélioration du patrimoine ainsi que pour tout programme de reconstruction – démolition et ce, dans le respect de la réglementation opposable en la matière (rencontre avec les locataires...);
- Information aux locataires par circulaires et affichettes dans les cages d'escalier ;
- Pose de panneau d'affichage dans les cages d'escalier ayant plus de huit logements ;
- Désignation d'un correspondant sur chaque groupe par les associations.

## ARTICLE 3 – LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est créé un Conseil de Concertation Locative unique ayant pour vocation à intervenir sur l'ensemble du patrimoine locatif d'Habitat Audois.

### Composition

Il s'agit d'une instance paritaire composée de représentants du bailleur et de représentants des locataires.

Pour les représentants des locataires, le nombre sera de 2 représentants par association ou groupement de locataires, les interlocuteurs désignés sont :

#### Membres titulaires avec voix délibérative :

- |                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| - Madame Aïcha LAROCHE          | représentant la C.N.L.        |
| - Monsieur Mimoun BENALLA       | représentant la C.N.L.        |
| - Monsieur Laurent ROUHARD      | représentant la C.L.C.V.      |
| - Madame Pierrette GEA          | représentant la C.L.C.V.      |
| - Madame Isabelle BRAS          | représentant l'A.F.O.C.       |
| - Monsieur Hubert NOS           | représentant l'A.F.O.C.       |
| - Madame Marie-Claire CUVILLIER | représentant de l'ASSECO-CFDT |
| - Monsieur Louis BORDARIES      | représentant de l'ASSECO-CFDT |

Pour permettre une participation efficace et en cas d'empêchement d'un ou de plusieurs membres titulaires, il est procédé à la nomination des membres suppléants ci-après :

#### Membres suppléants :

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| - Madame Marie-Madelaine CARON | représentant la C.N.L.        |
| - Madame Valérie COUSOLE       | représentant la C.N.L.        |
| - Monsieur Pierre AGUADO       | représentant la C.L.C.V.      |
| - Madame Catherine MELINE      | représentant la C.L.C.V.      |
| - Madame Marie MOULINES        | représentant de l'A.F.O.C.    |
| - Monsieur Ali AHMADOUN        | représentant de l'A.F.O.C.    |
| - Madame Mireille DURAND       | représentant de l'ASSECO-CFDT |
| - Monsieur Horacio LOPES       | représentant de l'ASSECO-CFDT |

### Membres avec voix consultative :

- Mesdames et Messieurs les Administrateurs représentant les locataires au Conseil d'Administration d'Habitat Audois.

En complément, Madame la Présidente précise que les Présidents des Associations représentant les locataires au Conseil d'Administration d'Habitat Audois seront également invités aux Conseils de Concertation Locative.

Quant au bailleur, il pourra être représenté par un ou plusieurs administrateurs, par sa Direction Générale assistée des personnels en charge des problèmes évoqués au cours des différentes séances.

Madame la Présidente rappelle la volonté forte d'Habitat Audois de travailler avec les associations afin d'assurer communément la défense des intérêts de l'organisme et des locataires et d'assurer au mieux les qualités de vie et de service rendu à l'ensemble des résidents d'Habitat Audois.

### Assistance

Selon l'ordre du jour, les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

La présence d'une personne extérieure au Conseil devra être signalée au secrétariat du Conseil de Concertation Locative entre l'information de la tenue du Conseil et la date de l'ordre du jour. Elle ne devra pas faire l'objet d'une opposition de plus de la moitié des membres du Conseil de Concertation Locative.

Cette personne extérieure ne prendra pas part aux votes.

Dans ce cadre, il est prévu qu'Habitat Audois adresse une convocation accompagnée de l'ordre du jour à chaque association ayant pris part à l'élaboration du Plan de Concertation Locative.

### Fonctionnement

L'objectif des rencontres du Conseil de Concertation Locative est fixé à 1 fois par trimestre, étant entendu qu'il pourra être convoqué autant que de besoin, en raison des décisions à prendre impliquant des modifications substantielles par rapport aux locataires.

Une indemnité forfaitaire de présence aux séances du Conseil de Concertation Locative incluant les frais de déplacement, identique à celle prévue pour les membres du Conseil d'Administration, sera versée aux membres titulaires ou suppléants avec voix délibérative.

Sur proposition des partenaires, le secrétariat adresse, par lettre simple, la convocation et l'ordre du jour des réunions du Conseil de Concertation Locative 15 jours minimum avant leur tenue.

Le secrétariat est assuré par l'organisme bailleur. Il est chargé de préparer les convocations, l'ordre du jour, les documents nécessaires à la séance et de rédiger le Procès-Verbal de la réunion du conseil.

Les réunions du Conseil de Concertation Locative se tiendront soit au siège d'Habitat Audois 1 place Saint-Etienne, CS 40021, 11890 CARCASSONNE Cedex 9, soit dans les locaux des futures agences territoriales Ouest à Carcassonne et Est à Narbonne.

## Rôle

Le Conseil de Concertation Locative peut être consulté sur :

- les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur ;
- les projets d'amélioration ou de construction – démolition ;
- l'ensemble des mesures touchant aux conditions d'habitation et du cadre de vie des groupes locatifs concernés.

## Portée des débats

Le Conseil de Concertation Locative demeure une instance consultative. Il ne se substitue pas au Conseil d'Administration et à ses débats, ni aux autres formes de concertation. Il peut émettre des recommandations et participer à la rédaction des chartes.

## **ARTICLE 4 – MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS MIS A LA DISPOSITION DES REPRESENTANTS DE LOCATAIRES DANS LE CADRE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

→ Pour permettre aux représentants des locataires d'assurer leurs fonctions et aux associations de se réunir, Habitat Audois s'engage à mettre gratuitement à leur disposition un local dont il assumera les charges de fonctionnement suivantes : eau, électricité, gaz naturel, entretien générateur gaz.

A ce titre, et au vu des accords intervenus entre les quatre associations signataires du présent plan de concertation locative, Habitat Audois pourra mettre à disposition des associations un logement de type 3 ou 4 situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment de la Cité La Conte à Carcassonne.

Dans ce cadre, une convention de mise à disposition de ce local devra être conclue. A noter dès à présent que les associations devront souscrire une assurance couvrant les risques liés à l'exploitation de ce local qui, en tout état de cause, ne devra pas être utilisé en tant qu'Etablissement Recevant du Public étant précisé que, si tel était le cas, les travaux nécessaires à la mise en conformité de ce local seraient entièrement à la charge des associations.

→ Afin d'organiser au mieux le déroulement des séances du Conseil de Concertation, et dans un souci de transparence, Habitat Audois remettra tous les documents nécessaires au travail des membres du conseil.

→ Pour ce faire, il mettra à leur disposition, de manière ponctuelle, un bureau au sein de l'organisme nécessaire à la consultation des documents, sous réserve d'une demande formulée suffisamment à l'avance.

→ Habitat Audois assurera le secrétariat du Conseil de Concertation Locative et prendra en charges les frais de reprographie.

→ Habitat Audois abondera à hauteur de 2 € par logement (nombre de logements locatifs sociaux quittancés au 31 Décembre de l'année précédant le calcul du fonds, hors commerces et logements spécifiques : foyers, gendarmeries, soit 6 180 logements au 31 Décembre 2021) un fonds destiné à couvrir les dépenses liées à la mission des représentants des associations de locataires y compris la formation et les frais de déplacement, et aux projets associatifs de nature à favoriser les rencontres de locataires.

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le Plan de Concertation Locative.

Une démarche en trois étapes est proposée aux représentants des locataires, à l'aide des exemples suivants :

**1. Définition des actions**

- Contribuer à la mise en œuvre de charte de bon voisinage pour améliorer le mieux vivre ensemble.
- Participer à la mise en œuvre de projet favorisant le développement social des quartiers dans le cadre notamment des contrats de ville.
- Contribuer, à travers une communication ciblée au respect des obligations des locataires (favoriser les pré-états des lieux sortants).
- Préciser les moyens utilisés par actions.

**2. Suivi des actions**

- Inscrire une fois par an à l'ordre du jour d'un Conseil de Concertation Locative, un échange collectif sur les bilans des actions qui participent à la concertation locative, afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'action et les objectifs.
- Bilan synthétique par association, par exemple réaliser des fiches de bilan par actions (bilan quantitatif et qualitatif, modalité d'association des locataires, partenariat mobilisé, renseignements globaux de l'action, production concrète, points forts et éléments à améliorer, ...).

**3. Bilan et perspectives d'évolution**

- Faire un bilan à la fin du PCL (dans 4 ans) pour apporter des améliorations des modalités et des pratiques sur le PCL suivant.

Au cours d'une prochaine réunion technique, une ou deux thématiques seront collectivement choisies.

A ce sujet, les associations adresseront chaque année à Habitat Audois, un bilan des actions menées dans le cadre de ce financement.

Le fonds sera affecté selon la répartition ci-après :

- 49 % répartis au prorata des résultats des élections des représentants des locataires du 6 Décembre 2022 (C.N.L. : 39,14 % ; ASSECO-CFDT : 22,65 % ; C.L.C.V. : 20,80 % ; A.F.O.C. : 17,41 %)
- 27 % répartis au prorata de la participation des associations aux séances du Conseil de Concertation Locative ;
- 24 % aux quatre associations représentées au Conseil d'Administration, soit 6 % par association.

Cette répartition 49 % - 27 % - 24 % pourra évoluer.

Ces sommes seront versées aux associations départementales susvisées en deux versements :

- Un premier de 50 % du fonds dans le courant du premier trimestre de l'année en cours ;
- Un deuxième de 50 % du fonds en fin du dernier trimestre de l'année en cours.

D'autre part, dans la mesure où une nouvelle association viendrait à intégrer le Plan de Concertation Locative, une nouvelle répartition serait alors arrêtée après débat entre l'ensemble des parties concernées.

**ARTICLE 5 – DUREE, BILAN ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

**Durée**

Le plan est conclu pour une période correspondant aux cycles des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration d'Habitat Audois  
Il est renouvelable par tacite reconduction.

## **Bilan**

Il est convenu d'établir un plan annuel sur la concertation locative et plus spécifiquement sur les actions de Conseil de Concertation locative : date et objet des séances, avis prononcés par le Conseil.

Il peut être effectué, en sus, un bilan des accords conclus dans le cadre de la concertation locative.

## **Révision**

Le présent plan pourra être révisé à la demande d'une ou des parties signataires, adressée par courrier aux autres signataires et après accord de l'ensemble des parties.

## **ARTICLE 6 – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

Le Plan de Concertation Locative a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration de l'O.P.H.L.M. de l'Aude le 3 mai 2002.

Il a pris effet de plein droit le jour suivant sa signature par les partenaires.

## **Prise effet de l'avenant**

Le présent avenant n° 7 qui vient en remplacement des avenants n° 1, n° 2, n° 3, n° 4, n° 5 et n° 6 prend effet de plein droit au 15 décembre 2022.

Fait à Carcassonne, le 15 décembre 2022

**Dominique FRANC**  
Président de la C.N.L.



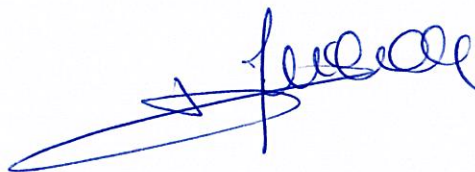
**Dominique GARCIA**  
Président de l'A.F.O.C.



**René LAFFONT**  
Président de la C.L.C.V.



**Marie DE ALMEIDA**  
Présidente ASSECO-CFDT



**Marie-Christine BOURREL**  
Présidente d'Habitat Audois

