



550 av. des Leuques
54200 Toul
tél. 03 83 43 02 98
oph@toulhabitat.fr

www.toulhabitat.fr

OPH DE
LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES
TERRES TOULOISES
SIRET 275 400 034 00045
APE 6820A

Plan de Concertation Locative

2023

-

2025

PREAMBULE

Le Plan de Concertation Locative de l'OPH TOUL HABITAT, 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 TOUL HABITAT.

Il définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux résidences 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 Locative (CCL).

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

Il remplace le précédent plan validé le 06 juin 2018.

ENTRE :

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté de Communes des Terres Toulaises, TOUL HABITAT, représenté par Madame OUAFELLA PATIER, Directrice Générale

Ci-après, désigné par le « **bailleur** »

ET :

Les administrateurs élus :

- Monsieur KIRSCH Jean Jacques, représentant de la CGL57
- Madame R'GUI Nouzha, représentante de la CGL57
- Monsieur ROMANONI Thomas, représentant de la CGL57
- Madame SAHEL Samira, représentante de la CGL57

Et la représentante de l'association suivante :

- Madame CAMUS Bernadette, présidente de la CGL57

Ont décidé de se rapprocher et de collaborer à la mise en place d'un nouveau Plan de Concertation Locative, applicable pour les locataires et leurs associations présentes dans le patrimoine locatif de Toul HABITAT

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1-1 Objet

Conformément aux articles 44, 44 bis et 44 quater de la Loi du 23 décembre 1986 modifiée, le **bailleur** est tenu d'élaborer un Plan de Concertation Locative (PCL) afin de définir les modalités pratiques de la concertation, applicables aux immeubles et ensembles immobiliers du patrimoine de l'organisme **bailleur** et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Ce PCL s'inscrit également dans l'esprit de la Loi du 13 décembre 2000 qui tend notamment à développer les conditions de la concertation entre le **bailleur** et les locataires sans se substituer aux prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par les lois de 1986 et 1989 susvisées

Le précédent PCL 2019-2022 de l'Office, approuvé en juin 2018, était prévu pour une durée de 4 ans soit jusqu'au 31 décembre 2022.

1-2 Champs d'application

Ce Plan de Concertation Locative identifie les modalités de fonctionnement pratiques, les thèmes et les moyens à mettre en œuvre pour garantir une relation de qualité, l'ensemble s'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du **bailleur**. Ce document s'inscrit dans une dynamique engagée de communication et de concertation avec les locataires.

Ce cadre n'exclut pas les rapports informels entretenus par les locataires ou leurs représentants au quotidien avec les différents services du **bailleur**. Ce PCL s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif du **bailleur** (patrimoine et locataires). La composition du patrimoine ainsi que le nombre de logements sont révisés chaque année.

1-3 Prise d'effet, durée et révision

Le PCL est adopté à compter de sa validation par le Conseil d'Administration et de la signature des différentes parties contractantes.

Il est conclu pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2025.

Il est révisable à tout moment avec l'accord de l'ensemble des parties.

1-4 Suivi

Chaque Conseil de concertation locative fera l'objet d'un PV à approuver par les parties.

Le secrétariat administratif de ce PCL est assuré par un représentant du **bailleur** qui aura en charge l'organisation des réunions ainsi que l'élaboration des documents essentiels à la compréhension des thèmes abordés.

1-5 Publicité

Le PCL a vocation à être diffusé à l'ensemble des services du **bailleur** pour information.

Ce document est consultable à tout moment.

Il sera également mis en ligne sur le site internet du bailleur.

ARTICLE 2 – LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2-1 Objet

Conformément à l'article 193 de la loi n°1208 du 13 décembre 2000 dite SRU qui modifie l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, un Conseil de Concertation Locative (CCL) est institué.

2-2 Champ d'intervention

L'article 44 ter, alinéa premier de la loi du 23 décembre 1986 dispose que « Le Conseil de Concertation Locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés ».

Les travaux du C.C.L. porteront sur :

2-2-1 Concertations obligatoires

Conformément à l'article 44 quater, une concertation est menée préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les charges locatives ou les loyers. Il est également consulté préalablement à toute décision de démolition-construction. La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers et charges, les modalités de leur réalisation et le cas échéant sur les opérations de relogement notamment en cas de démolition.

Parallèlement le bailleur informera la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Le bailleur dressera un bilan de cette concertation qui comportera, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informera les locataires.

2-2-2 Concertations facultatives

L'ordre du jour pourra également porter sur les thèmes suivants :

- Les charges locatives
- La tranquillité et la sécurité
- La qualité de service
- La politique patrimoniale et d'investissement
- Les états des lieux et la grille de vétusté
- Le loyer
- La communication avec les locataires

Ces thèmes sont susceptibles d'évoluer dans le temps et dans leur contenu par décision des parties contractantes et en fonction des orientations générales du **bailleur** et des différentes propositions des associations.

2-3 Composition

Conformément aux dispositions de la loi, les CCL sont composés :

D'une part, des représentants du **bailleur** désignés par lui :

- La Directrice Générale de Toul HABITAT ou son représentant
- La Vice-Présidente de Toul HABITAT
- Tout collaborateur compétent pour apporter son expertise sur un sujet donné

D'autre part, les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine :

- Les représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, qui en font la demande.
- Les administrateurs élus, représentants des locataires du **baillieur**

Chaque association a la possibilité de désigner, en cas d'absence du titulaire, un membre suppléant choisi parmi les locataires de l'organisme.

Au début de chaque séance, un président sera désigné par les membres présents et sera garant du bon déroulement de la réunion.

2-4 Organisation

Le secrétariat administratif de ce CCL est assuré par un représentant du **baillieur** qui aura en charge entre autre la rédaction des ordres du jour et des comptes rendus destinés à informer des thèmes abordés et des décisions prises pendant le conseil de concertation.

Le CCL se réunit à Toul au siège de Toul HABITAT, au minimum une fois par an, à des horaires permettant la participation de chaque membre du PCL.

Les convocations et l'ordre du jour sont envoyée soit par courrier, soit par mail, 20 jours avant la réunion.

Les documents préparatoires et rapports sont adressés 10 jours avant la réunion pour qu'ils puissent être étudiés. Les représentants des associations peuvent proposer des sujets supplémentaires jusqu'à 5 jours ouvrés avant la tenue du CCL. L'ordre du jour sera modifié en conséquence.

Le compte rendu sera diffusé pour avis aux participants dans le mois suivant la réunion. Ces derniers disposent alors de 15 jours pour apporter des modifications à ce compte rendu ; à défaut, celui-ci est considéré comme adopté et envoyé définitivement aux participants et à tous les administrateurs locataires.

ARTICLE 3 – LES MOYENS

Les moyens prévus par le PCL ci-dessous bénéficient à tous les représentants des locataires remplissant les conditions légales même s'ils se déclarent postérieurement à l'adoption du PCL.

3-1 Moyens matériels

Les moyens matériels attribués actuellement aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions sont les suivants et seront maintenus :

- Mise à disposition d'un local pour l'association CGL57
- Mise à disposition d'une salle, à la demande et selon les disponibilités dans le patrimoine du **baillieur**, pour réunir les associations ou les locataires.

3-2 Moyens financiers

Pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, l'enveloppe plafonnée définie par l'organisme **baillieur** s'élève à 2€ par logement du patrimoine concerné par le plan et par an. Ces moyens devront être répartis entre les associations de locataires au prorata du nombre de voix obtenues aux dernières élections des représentants de locataires.

C'est un forfait exclusif de toute autre participation.

Le budget est fixé par rapport à l'état du patrimoine au 31 décembre de chaque année.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à Toul HABITAT.

Ce forfait sera directement versé à l'association CGL 57 pour moitié au cours du 1^{er} trimestre et pour le solde en fin d'année à hauteur des montants justifiés par des factures ou notes d'honoraires et dans la limite du plafond ci-dessus.

Etabli à Toul, le 03 mars 2023

Les représentants de la CGL

M. KIRSCH,



Mme R'GUI,



Pour Mme CAMUS,

Mme BERSWEILER

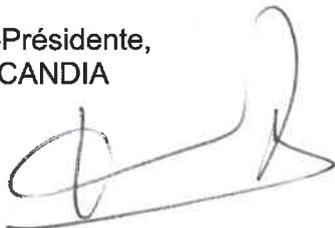


Mme SAÏCHE Rébiha



Les représentants du bailleur

La Vice-Présidente,
Mme DICANDIA



La Directrice Générale,
Mme OUAFELLA PATIER

