

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

Conclu entre les soussignés :

Hamaris, OPH de La HAUTE MARNE dont le siège social est à CHAUMONT, 27 rue du Vieux Moulin,
représenté par son Directeur Général M. Jacques CHAMBAUD,

D'une part,

Et,

Les représentants des associations de locataires,

Pour la Confédération Générale du Logement (CGL), M. Carl PELE, Trésorier

Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL), M. Denis FAHY, Président de la CNL 52

Les administrateurs élus par les locataires,

M. Serge BURTE, administrateur représentant les locataires (CNL)

Mme Michelle COLLARD, administrateur représentant les locataires (CNL)

M. Denis FAHY, administrateur représentant les locataires (CNL)

Mme Amina TAYRI, administrateur représentant les locataires (CGL)

D'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, le présent Plan de Concertation Locative a été élaboré dans le cadre d'une concertation avec les représentants des associations de locataires.

En pratique, la concertation a eu lieu avec les représentants de la Confédération Générale du Logement (CGL) et de la Confédération Nationale du Logement (CNL), seules associations affiliées à la Commission Nationale de Concertation (CNC) et seules listes en présence lors des dernières élections des représentants des locataires du 23 novembre 2022.

Le présent Plan de Concertation Locative annule et remplace le PCL d'Hamaris en date du 14 juin 2019.

Au-delà du cadre réglementaire et conventionnel du présent PCL, Hamaris souhaite rappeler sa reconnaissance du rôle primordial des représentants des locataires dans le cadre de la concertation et du fonctionnement des résidences, comme sa reconnaissance du droit à l'information et à l'expression de chaque locataire. Ainsi, une concertation effective est mise en pratique par Hamaris dans le cadre des travaux d'entretien, des opérations de réhabilitations et de renouvellement urbain (enquête avant travaux, présentation en CCL, réunions publiques...) ou lors de négociations d'accords collectifs visant une amélioration de la gestion au bénéfice des locataires.

ARTICLE 1- PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1-1. OBJET

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, modifiant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, a renforcé la concertation locative dans le logement social.

1-2. CHAMP D'APPLICATION

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à Hamaris.

Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives. Il instaure et organise le fonctionnement du Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants d'Hamaris échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine d'Hamaris et s'accordent sur de bonnes pratiques.

Le Conseil de Concertation Locative tel que prévu par le Plan n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration d'Hamaris, au sein duquel siègent les représentants des locataires, reste seul compétent pour prendre les décisions.

Le processus de concertation défini ici ne se substitue pas aux relations locatives locales. Il ne se substitue pas non plus aux prérogatives accordées aux associations de locataires notamment par la loi du 23 décembre 1986.

1-3. CONDITIONS, DUREE

Le présent Plan de Concertation Locative devra être approuvé par le Conseil d'Administration.

Il prend effet rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2023 et se terminera le 31 décembre 2026.

Six (6) mois avant l'échéance du Plan de Concertation Locative, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution sur la période écoulée et envisagent les éventuelles modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

Le PCL peut être amendé à la demande de l'une ou l'autre des parties. Il pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties en respectant un préavis de 6 mois, qui sera mis à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

Si pour quelque raison que ce soit un nouveau Plan n'était pas établi à l'issue de la période de validité mentionnée ci-dessus, le présent plan sera renouvelé tacitement par période de 1 an, aux mêmes conditions d'exécution.

1-4. SUIVI

Le Plan de Concertation Locative fait l'objet d'un bilan annuel établi par les services du bailleur et présenté au Conseil de Concertation Locative. Il précise notamment : les dates et l'ordre du jour des réunions des Conseils de Concertation Locative, les actions menées hors CCL (visites d'immeubles, de quartiers, accords collectifs...).

Handwritten signatures and initials: TA, M, BS, Q, FD, MC.

1-5. PUBLICITE

Le bailleur diffusera le présent Plan de Concertation Locative auprès :

- Du personnel du bailleur et notamment du personnel de proximité
- Des locataires via le site internet

ARTICLE 2- CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2-1. INSTAURATION DU CCL

La gestion de proximité d'Hamaris est principalement réalisée au niveau des deux territoires. Cependant, compte tenu de la taille de l'organisme, il est décidé de n'instituer qu'un seul Conseil de Concertation Locative pour l'ensemble du parc.

2-2. COMPOSITION DU CCL

Le CCL est composé de représentants de locataires et de représentants d'Hamaris.

Représentants de locataires :

La participation au CCL d'une association n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections. En revanche, dans ce cas, l'association ne pourrait pas bénéficier de financements de la part du bailleur, puisque les fonds se répartissent en fonction des résultats aux élections.

Les conditions pour être membres du CCL sont en effet les suivantes :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou une association qui représente au moins 10 % des locataires ou une 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
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement
- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- Trois noms au plus de représentants par association doivent être envoyés sous cette forme au bailleur
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL

Les associations désignent leurs représentants en s'efforçant de refléter la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine.

Les membres de droit locataires sont nécessairement titulaires d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation dans le patrimoine du bailleur. La qualité de représentant des locataires au sein des CCL cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, suite à démission, expiration ou résiliation du contrat de location, un nouveau titulaire est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Représentants d'Hamaris :

Pourront participer au CCL les représentants du bailleur suivants :

- de manière ordinaire : Directeur Général, Directrice des Ressources Internes-Directrice Générale Adjointe, Directeur du Patrimoine, Responsables de Territoire, Chargés d'opérations ou leurs représentants.
- Au besoin : la Responsable du service commercialisation et gestion locative, la Responsable du service social et contentieux, des représentants d'Idelians.

2-3. CHAMP D'INTERVENTION DU CCL

Le CCL est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire.

Il est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers et des quartiers et plus généralement sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants, notamment :

- Les projets d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives
- Les projets de construction-démolition
- Les travaux et aménagements propres à optimiser les charges locatives
- Les travaux d'équipement sur les nouvelles technologies et le développement durable
- La sécurité des immeubles et des dépendances
- Les projets de politique de la ville sur certains quartiers ou localité (QPV, diagnostic en marchant...)
- L'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (L 445-1 du CCH)

L'examen de thématiques particulières pourra être envisagé avec les membres du CCL (accueil des nouveaux entrants, amélioration de la qualité de service, information des locataires...).

2-4. ASSISTANCE DU CCL

Le conseil pourra se faire assister de toute personne dont la compétence sera reconnue et jugée utile pour l'examen de situations spécifiques. Cette assistance sera limitée à 1 personne par association représentée.

Son éventuelle indemnisation sera prise en charge par la partie y ayant eu recours.

2-5. FONCTIONNEMENT DU CCL

Le CCL se réunira autant de fois que nécessaire et au minimum 2 fois par an sur convocation du bailleur.

Les convocations seront envoyées au moins 10 jours à l'avance et préciseront l'ordre du jour. Les représentants de locataire pourront proposer des points complémentaires à l'ordre du jour sous réserve d'en informer le bailleur par écrit 5 jours au moins avant la date prévue de réunion.

Les réunions se tiendront dans les locaux de l'office, au siège ou en agence.

Le secrétariat des CCL sera assuré par l'Office (convocation, procès-verbal).

ARTICLE 3- MOYENS MIS A DISPOSITION

Afin de permettre aux organisations représentatives de locataires signataires de ce plan d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions et d'assurer une médiation et une bonne communication avec les locataires, Hamaris prendra à sa charge des moyens matériels et financiers.

3-1. MOYENS MATERIELS

Hamaris mettra à disposition des associations signataires et à leur demande, des locaux (salle de réunion) pour la tenue de réunions préparatoires au CCL. Ces locaux pourront être situés au siège ou en territoire et devront faire l'objet d'une demande de réservation au moins 8 jours à l'avance. L'association devra justifier être titulaire d'une assurance responsabilité civile souscrite à cet effet.

Hamaris assurera le secrétariat des séances du CCL : convocation, rédaction des comptes rendus, préparation et suivi des séances, reproduction des documents de travail...

En lien avec les agences d'Hamaris, l'accès aux halls d'immeuble sera facilité, en lien avec les territoires, afin de distribuer et afficher des informations à destination des locataires.

3-2. MOYENS FINANCIERS

En application des dispositions de l'article 94 de la loi Egalité et Citoyenneté, « [le plan] prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »

Budget alloué :

La somme attribuée par Hamaris est fixée à 2 euros par logement du patrimoine concerné par le plan et par an.

Toute association qui n'aurait pas présenté de liste aux dernières élections ne saurait bénéficier de cette contribution financière prévue par la loi.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine comptait 5 884 logements hors foyers et gendarmeries. Ce nombre est la base du budget 2023. Il sera revu chaque année en fonction de l'évolution du patrimoine de l'office. Le budget 2023 est donc fixé à 11 768 €.

La répartition est réalisée au prorata des résultats des dernières élections de novembre 2022 :

Association	Résultat obtenu
CNL	62.68%
CGL	37.32%

Le budget pour 2023 sera donc le suivant :

Association	Montant alloué
CNL	7 376 €
CGL	4 392 €

Modalités de versement :

Les sommes allouées aux associations seront réglées par virement bancaire sur un compte ouvert au nom de chacune des associations à compter du 1^{er} jour de l'année dans un délai d'un mois après réception du bilan annuel d'activités prévu au paragraphe précédent.

Si le montant versé au titre d'une année n'a pas été totalement utilisé, le solde viendra en déduction du budget à verser l'année suivante.

Si une association ne souhaite pas percevoir la totalité du budget auquel elle peut prétendre, elle informera alors le bailleur par écrit en précisant le budget qu'elle souhaite percevoir et si cette demande est valable pour l'année ou pour la durée du PCL. Si au cours d'une année, l'association souhaite finalement percevoir un complément ou le solde de son budget annuel elle pourra en faire la demande par écrit à l'Office qui procédera alors au paiement dans un délai d'un mois.

Bilan annuel d'activités

Au plus tard au 31 mars de l'année N+1, chaque association ayant bénéficié d'un financement devra remettre un bilan de l'usage des moyens financiers qui ont été mis à sa disposition.

Ce bilan comprendra le récapitulatif de l'emploi des fonds versés, ainsi qu'une présentation des projets et actions menés.

Si ce bilan détaillé n'est pas fourni par l'association, le versement des moyens financiers sera suspendu jusqu'à réception de celui-ci.

ARTICLE 4- VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation locative, ayant fait l'objet d'un accord sur l'ensemble de ses articles lors de sa négociation avec les associations et les représentants de locataires, sera présenté pour validation au Conseil d'Administration d'Hamaris du mois d'avril 2023.

Sous réserve de sa validation par le Conseil d'Administration le présent Plan de Concertation Locative prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2023.

Fait à Chaumont, en 6 exemplaires le 21/04/2023

Pour Hamaris,

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur Général

Pour les Associations de locataires,

Pour la CGL
M. Carl PELE



Pour la CNL
M. Denis FAHY

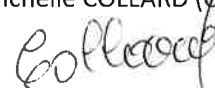


Les représentants des locataires, administrateurs élus,

M. Serge BURTE (CNL)



Mme Michelle COLLARD (CNL)



Mme Amina TAYRI (CGL)

