

Espacil Habitat 

Groupe ActionLogement

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2023-2026

Signé le 25 avril 2023

Préambule

Le 18 novembre 1986 était signé le document constitutif du « comité consultatif des résidents de la SA d'HLM de Bretagne ». Constitué d'administrateurs, de membres de la Direction et de membres représentant les organisations de locataires, le comité se réunissait au moins deux fois par an et était l'occasion d'échanges réguliers sur le fonctionnement de l'organisme et le souhait des habitants.

La loi du 13 décembre 2000, dans son article 193, a demandé la mise en place formelle d'un plan de concertation locative destiné à favoriser le développement des échanges dans le but d'une meilleure prise en compte des souhaits et besoins des habitants.

Après négociations avec les associations et les représentants de locataires, un accord a pu se dégager en 2004 sur un plan de concertation locative qui a permis d'arrêter des modalités pour une durée de 3 ans.

Renégocié en 2007, puis tous les 4 ans, il arrive à échéance en juin 2023.

1. Objet du plan de concertation

Le présent plan a pour objet de conforter et développer la concertation entre Espacil Habitat et ses habitants sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine et plus particulièrement les conditions d'habitat et du cadre de vie. Dans ce but, il prévoit la composition du Conseil de Concertation Locative et ses attributions et il définit les modalités de constitution de Conseils Locaux de Concertation.

Par ailleurs, il fixe les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

2. Champ d'application

Les dispositions arrêtées dans le présent document intéressent l'ensemble du patrimoine familial et étudiant d'Espacil Habitat dont un descriptif indiquant le nombre de logements et les adresses est annexé.

Chaque année, un exemplaire mis à jour sera remis aux membres du Conseil de Concertation Locative.

3. Le Conseil de Concertation Locative

3.1. Composition du Conseil de Concertation Locative

Pour Espacil Habitat,

- Le Président d'Espacil Habitat ou son Représentant.
- 4 administrateurs élus par le Conseil d'Administration

Pour les associations représentatives des locataires,

- Les administrateurs élus par les locataires,
- 2 représentants locataires par association représentative,

Ils pourront s'associer le concours d'un représentant de leur association, de même qu'il sera demandé aux cadres d'Espacil Habitat ayant en charge un domaine d'activités en rapport avec les thèmes traités d'être présents.

3.1.1. Accueil d'une nouvelle association

Le Conseil de Concertation accueillera toute association qui lui fera connaître sa volonté de participer aux travaux sous conditions :

- qu'elle entre dans la définition de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- qu'elle participe réellement aux travaux du conseil de concertation locative et qu'elle œuvre concrètement auprès des locataires d'Espacil Habitat pendant une durée probatoire d'un an.

3.2 Modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine se réunira au moins 2 fois l'an au siège d'Espacil Habitat, 1 rue du Scorff à Rennes ou en d'autres lieux s'il le juge utile, en juin et octobre sous la présidence du Président d'Espacil Habitat ou de son représentant.

Afin de préparer ces rencontres, les participants feront connaître à Espacil Habitat, qui assure également le secrétariat des Conseils de Concertation, les questions dont ils veulent débattre 3 semaines avant la date prévue de réunion.

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine sera convoqué par lettre simple ou par mail au moins 10 jours avant la rencontre sur un ordre du jour. Un compte rendu reflétant les remarques et avis nominatif de chaque association sera diffusé à l'ensemble des membres du Conseil de Concertation Locative.

Dd T.T.G. ym
Var 116 FP

3.3 Champ d'intervention

Le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion du patrimoine :

- Les loyers, les charges locatives et les prestations,
- La politique d'entretien des bâtiments et des réparations des logements,
- Les programmes et budgets annuels de travaux,
- Les projets de réhabilitation, de reconstruction-démolition, de cession,
- La politique d'attribution des logements,
- La satisfaction, la relation et la communication aux locataires,
- La Convention d'Utilité Sociale,

Le conseil de concertation peut mettre en place des commissions ad hoc sur des points particuliers : états des lieux, mutations, expulsions, ...

3.4 Conseils locaux de concertation locative

Suivant les besoins, il pourra être institué des conseils locaux de concertation locative. Les thèmes traités porteront sur les sujets spécifiques aux groupes d'immeubles concernés.

Ces conseils seront ouverts aux représentants des associations ayant négocié le présent plan et seront composés de représentants des locataires et du bailleur. La composition du conseil local devra toutefois être validée par le conseil de concertation locative du patrimoine.

Il est créé un Conseil Local de Concertation dont la compétence portera sur le patrimoine du Finistère et du Morbihan. Il est composé de 2 représentants locataires et 1 représentant d'association par association représentative. Il se réunira au moins 2 fois par an sur les thèmes abordés par le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine et les sujets spécifiques au patrimoine concerné. Le Conseil de Concertation de Patrimoine sera informé de ses travaux.

3.5 Concertation préalable sur projet de reconstruction-démolition

Objet :

Un projet de **reconstruction-démolition** d'un groupe immobilier constitue une intervention importante pour les locataires qui y vivent, pour le propriétaire bailleur et pour la collectivité locale. Il fera l'objet d'un **dispositif complet de concertation** et d'information avec les habitants concernés et les associations de locataires. Il donnera lieu à l'établissement d'un protocole de concertation spécifique pouvant intégrer la mise en place d'un comité de pilotage.

4. Les Moyens

4.1 Les locaux

Espacil Habitat favorisera la mise à disposition de locaux pour les associations de locataires.

- sur le territoire rennais, Espacil Habitat, comme les autres organismes, a délégué la gestion des locaux collectifs résidentiels à l'APRAS. Il appartiendra aux associations de s'inscrire auprès de cet organisme pour bénéficier de ces locaux.

- sur le reste du patrimoine, Espacil Habitat et les associations rechercheront le local existant le mieux adapté aux besoins des habitants.
- dans le cadre de réunion ponctuelle à destination de nos locataires concernant la gestion locative et ne concernant pas des LCR, Espacil Habitat étudiera la possibilité de mise à disposition à titre gratuit.

4.2 L'information des habitants

Pour faciliter le libre accès des associations aux boîtes à lettres et panneaux d'affichage des bâtiments d'habitation, Espacil Habitat remettra 3 exemplaires de badges par association.

4.3 Les moyens financiers

La réussite de la concertation avec les habitants est conditionnée aux moyens qui y sont affectés. Conformément à ses traditions Espacil Habitat veille à faciliter l'action des associations auprès des locataires et met à disposition de celles-ci un budget conforme à l'Art 44 Bis de la loi 86-1290 du 23 Décembre 1986 et dans les conditions ci-après.

4.3.1 Gestion de la concertation locative

Conformément à l'article 44 Bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, Espacil Habitat met à disposition des associations un budget global de **2 euros** par logement du patrimoine au 31 décembre de l'année précédente. Ce montant sera réparti entre les associations au prorata des résultats obtenus aux dernières élections des représentants de locataires au Conseil d'Administration. Le règlement se fera en deux versements (Janvier et Septembre). **Budget : 46 994 euros.**

Au 31 décembre 2022, le patrimoine d'Espacil Habitat concerné par le Plan de Concertation Locative atteignait 23 497 logements.

Pour rappel les résultats aux dernières élections des représentants des locataires sont les suivants :

- CLCV	=	31.10 %
- INDECOSA CGT	=	23.86 %
- CNL	=	16.89 %
- CSF	=	16.78 %
- AFOC	=	11.38 %

4.3.2 Modalités de suivi de ce budget :

Comme le prévoit la loi, l'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Afin de justifier de l'engagement des dépenses, chaque association s'engage à fournir à Espacil Habitat avant le 15 avril de l'année N+1 un bilan annuel sur les actions réalisées pour le compte des locataires d'Espacil Habitat.

Composition du bilan :

Au-delà du descriptif de l'activité générale de l'association, le bilan devra faire apparaître clairement l'implication et les actions auprès des **locataires d'Espacil Habitat** notamment en reprenant les items suivants :

- bilan de l'usage des moyens financiers
- nombre de participations aux réunions du conseil de concertation
- nombre de participations aux réunions de concertation dans le cadre des opérations de gros travaux et des opérations de réhabilitation (réunion page blanche, présentation des travaux...)
- nombres de participations aux réunions sur des projets de reconstruction-démolition
- investissement de l'association dans la formation de ses membres ou bénévoles
- nombre de réunions organisée par l'association à l'attention/à destination des locataires (animation, réunion d'information, ateliers-formations...)
- manifestation organisée à destination ou en partenariat avec les locataires dans le domaine de l'information ou le développement du lien social.
- permanences réalisées par les associations (lieu/périodicité)
- organisation de l'association sur le territoire de l'organisme (nb de salariés, nb de bénévoles, nb de points d'accueil...)

Le deuxième versement de septembre de chaque année sera conditionné à la transmission par chaque association de ce bilan annuel comprenant l'ensemble des items demandés.

4.3.3 Initiative Habitants

Espacil Habitat favorisera l'initiative des Habitants en soutenant des actions destinées à améliorer l'information et la concertation avec les habitants ou le développement du lien social.

Le budget associé à ce chapitre sera de **2 600 euros** par an, limité à **800 euros** par action. Chaque action devra, au préalable de son lancement, être validée par la Direction d'Espacil Habitat.

4.3.4 Formation

Espacil Habitat prendra en charge, sur justificatif, 1 formation par an par membre du Conseil de Concertation jusqu'à hauteur de **400 euros**. Le budget associé est de **2 000 euros** par an. Chaque prise en charge devra au préalable être validée par la Direction d'Espacil Habitat.

4.3.5 Participation aux commissions

Pour rappel, conformément à l'article R. 421-10 du CCH, les administrateurs représentant des locataires perçoivent, par décision adoptée par le Conseil d'Administration, une indemnité forfaitaire de 68€61 pour la participation aux réunions suivantes :

- Commission d'admission décentralisée

- Commission de suivi des attributions
- Comité d'éthique

L'indemnité ne peut être supérieur à ce montant quels que soient le temps passé et le nombre de commissions ou de comités journaliers.

5. Durée-Révision

Le plan de concertation est adopté par le Conseil d'Administration d'Espacil Habitat pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

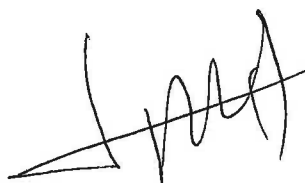
Il fera l'objet de bilan en fin de période et sa reconduction sera négociée avec les partenaires du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine comme définit par la loi.

Rennes, le 25 avril 2023

ESPACIL HABITAT
Le Directeur Général Délégué



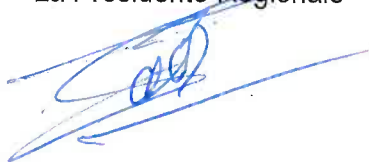
L'A.F.O.C. 35
Le Secrétaire Général Adjoint



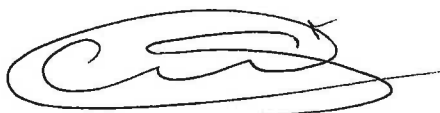
La C.L.C.V.
La Co-Présidente Régionale



La C.N.L.
La Présidente Régionale



L'I.N.D.E.C.O.S.A. C.G.T. 35
Le Président Départemental



La C.S.F.
La Co-Présidente Départementale

