SAINT-JUNIEN HABITAT - OFFICE PUBLIC

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

Version validée par le Conseil de Concertation Locative du 24 janvier 2023
Approuvé par le Conseil d'Administration du 21 mars 2023

Membre du groupe
Alliance Offices Habitat

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

PREAMBULE

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation – CCH

Vu les articles 42, 44 et suivants de la 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,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, précisant le cadre de la concertation locative au sein des organismes d'Hlm.

Vu les articles 93 à 96 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 dite Loi Egalité et Citoyenneté qui ont modifié ces dispositions car comportant des mesures ayant des incidences directes sur les questions de concertation et de participation des locataires.

Le présent Plan de Concertation Locative – PCL est élaboré pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux ensembles immobiliers du patrimoine de Saint-Junien Habitat et pour préciser le cadre de la concertation avec les administrateurs élus représentants des locataires de Saint-Junien Habitat.

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

1. OBJET ET CHAMPS D'APPLICATION

1.1 Objet

Le Plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation, précise les règles destinées à formaliser cette dernière, prévoit la composition du Conseil de Concertation Locative et détermine les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre.

Il s'inscrit dans une démarche participative voulue dans les orientations stratégiques définies par le Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat et dans la continuité des actions engagées par l'office envers les locataires.

1.2 Champs d'application

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif à usage d'habitation de Saint-Junien Habitat, soit 1 113 logements au 1er janvier 2023. Il instaure un cadre contractuel qui formalise la coopération entre Saint-Junien Habitat et les représentants des locataires.

Il fixe des objectifs partagés en matière de concertation à partir des orientations stratégiques de l'office, ainsi qu'un cadre de travail et de dialogue structuré que les équipes et représentants des locataires s'engagent à respecter.

Il définit la stratégie de la concertation, les modalités de sa mise en œuvre et les objectifs communs. Il met en place un Conseil de Concertation Locative et prévoit les moyens matériels et financiers octroyés aux associations de locataires élues lors des élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat.

2. LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le Conseil de Concertation Locative est le garant du respect du contenu du présent plan. Instance de concertation et de discussion, le CCL est un espace d'échanges dans le but d'améliorer la vie quotidienne des locataires et de faire émerger des solutions à leurs préoccupations. Les membres émettent un avis sur des sujets d'intérêt collectif.

Il n'a pas vocation à se substituer aux organes délibératifs de Saint-Junien Habitat (Conseil d'Administration et Commission d'Attribution des Logements).

2.1 Composition du CCL

Le Conseil de Concertation Locative de Saint-Junien Habitat est composé :

- **De représentants de l'office,**
  - Le Directeur Général ou son représentant,
  - Des responsables des services de l'office en fonction des sujets à l'ordre du jour,
  - Des collaborateurs spécialistes.

- **Des 3 administrateurs élus au titre de représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat, membres de droit,**
- **De 3 autres administrateurs désignés par le Conseil d'Administration de l'office**
- **De personnes qualifiées**

Selon l'ordre du jour, les membres du CCL peuvent convenir préalablement de la participation d'une ou plusieurs personnes pouvant apporter une expertise ou un avis sur les sujets traités.

2.2 Modalités de désignation des membres du CCL

La désignation des membres du CCL a lieu à chaque renouvellement et à chaque élection des administrateurs représentants des locataires ou autres désignations au sein du Conseil d'Administration.

La perte de la qualité de locataire de Saint-Junien Habitat entraine automatiquement la fin du mandat au sein du CCL. Les associations de locataires devront pourvoir alors à la désignation d'un nouveau membre.

2.3 Fonctionnement du CCL

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par le Directeur Général de Saint-Junien Habitat ou son représentant. Il se réunit chaque fois que nécessaire et à minima trois fois par an au siège social de l'office, ou sur un lieu différent précisé dans la convocation en accord avec les parties et déterminé lors de la précédente réunion du CCL.

Le Secrétariat du CCL est assuré par Saint-Junien Habitat qui procède aux convocations des réunions, à l'élaboration des ordres du jour y compris les sujets portés par les représentants des locataires et qui établit les comptes-rendus des débats et décisions.

Les membres du CCL donnent un avis sur les sujets touchant l'ensemble du patrimoine ou certains ensembles immobiliers. Ils sont porteurs de l'intérêt général et d'une parole collective. Les échanges se déroulent dans un respect mutuel, un esprit de construction commune et privilégient l'écoute et le débat.

2.4 Déontologie

Les membres du CCL s'astreignent à faire part des échanges et sujets débattus lors des réunions avec la retenue nécessaire liée aux informations dont ils disposent.

Aucun document confidentiel ne doit faire l'objet d'une quelconque diffusion en dehors du CCL.
Les représentants des locataires s'engagent :

- à ne pas faire état de leur appartenance politique, philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale dans le cadre des débats.
- à œuvrer dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social.
- A respecter la règlementation en matière de protection des données personnelles.

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

3. THEMES DE LA CONCERTATION

La concertation porte sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-réhabilitation, et plus généralement sur les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants, notamment :

3.1 Politique patrimoniale

- Le programme pluriannuel de gros entretien identifié
- Les contrats d'entretien et de maintenance
- Les travaux concernant les économies de charges
- Les gros travaux et les réhabilitations
- Les opérations de démolitions-reconstructions
- La politique de vente
- La stratégie « personnes à mobilité réduite » et la politique d'accessibilité des logements.

3.2 Gestion locative et sociale

- La politique des loyers
- La gestion des charges
- La qualité de service
- Le Plan Stratégique de Patrimoine et ses actualisations
- Le traitement des réclamations des locataires
- Les Conventions d'Utilité Sociale
- Les réparations locatives et les états des lieux – vétusté

3.3 Gestion du cadre de vie

- La sécurité et la tranquillité résidentielle
- La gestion de proximité
- La propreté
- La qualité environnementale et le cadre de vie
- L'aménagement des espaces extérieurs
- La communication vers l'ensemble des locataires
- Les projets et les animations du développement social

Dans le cadre des relations locatives, la concertation est mise en œuvre sous différentes formes au sein de l'office :

- Des réunions de concertation dans le cadre des travaux d'amélioration
- Des réunions de quartier lorsque des dysfonctionnements récurrents sont identifiés touchant au cadre de vie et au bien-être des locataires
- Des rencontres régulières avec les administrateurs représentants les locataires sur des dossiers spécifiques (demandes de logement, réclamations, ...)
- Des « diagnostics en marchant » réalisés en interne à l'office ou avec les partenaires de la politique de la ville

Le Conseil de Concertation Locative a compétence pour négocier et conclure tout accord collectif ou charte relatifs aux thèmes mentionnés ci-dessus.

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

4. MOYENS DE LA CONCERTATION

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, Saint-Junien Habitat attribue aux représentants des locataires des moyens matériels et financiers pour l'exercice de leur fonction dans le respect de l'article 44 bis de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

4.1 Moyens matériels

Saint-Junien Habitat favorise la concertation locative :

- Par la mise à disposition de locaux nécessaires pour les réunions du CCL,
- En assurant le secrétariat du CCL, la préparation des supports des réunions (dossiers, présentations, ...), des convocations et compte rendus des séances.
- Par la création d'une adresse mail générique concertation@sjhabitat.fr (règles d'utilisation à définir) sur le serveur de l'office ainsi qu'un lien de contact sur le site internet de Saint-Junien Habitat.
- En facilitant l'accès aux panneaux d'affichage situés dans les immeubles pour les actions de communication du CCL en fournissant, à la demande, les badges et clés.

4.2 Moyens financiers

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, Saint-Junien Habitat contribue à l'accompagnement financier des organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation par une allocation forfaitaire annuelle de 2,00 € par logement locatif, mis en service au 31 décembre de l'année précédant le versement de cette allocation.

Pour l'année 2023, cet accompagnement sera égal à 1 113 logements X 2,00 €, soit 2 226 € et sera versé à l'association CNL 87.

4.3 Actions finançables

Actions de formation : sont concernées toutes les formations/informations portées par un organisme ou un formateur agréé et relative au logement social et à l'exercice de la concertation. Les frais de déplacements afférents à ces formations/informations sont pris en compte dans ce poste. Le cas échéant, un acompte peut être débloqué à hauteur de 30% sur présentation d'un devis.

Projets/actions : le financement porte sur tout projet et ou action à destination des locataires de Saint-Junien Habitat, et ce sur l'ensemble du parc immobilier et en faveur :

- De la citoyenneté
- Du vivre ensemble, du lien social, de la convivialité
- D'un évènement festif qui réunit les locataires d'un immeuble, d'un quartier
- Du respect du contrat de location
- De l'accès au numérique

Les projets menés pourront faire l'objet d'une communication par l'office à l'attention des locataires sur l'ensemble des supports de communication géré par Saint-Junien Habitat.

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

5. MODALITES DE VERSEMENT DES DOTATIONS ANNUELLES

Pour l'année 2023, l'intégralité de la dotation sera versée après la signature du Plan de Concertation Locative.

Pour les années suivantes, elle sera versée au plus tard un mois après présentation et validation par le CCL du bilan annuel d'utilisation des fonds de l'année précédente.

Ce bilan annuel d'utilisation des fonds devant être présenté chaque année avant le 30 janvier de l'année N+1 et feront l'objet d'un décompte détaillé par poste des dépenses complété par les justificatifs nécessaires.

6. DUREE ET SUIVI DU PLAN

6.1 Durée de validité

Le présent Plan de Concertation Locative a été validé par le Conseil d'Administration de Saint-Junien Habitat du 21 mars 2023.

Il est conclu pour une durée de 4 ans jusqu'aux prochaines élections des représentants des locataires et prend effet à compter de sa date de signature.

À tout moment, pendant la période de validité du PCL, les signataires peuvent en demander la révision, par courrier adressé aux autres signataires et après accord de la majorité des parties.

6.2 Modalités de suivi

Au cours du premier trimestre de l'année N, un bilan de l'année N-1 est réalisé par Saint-Junien Habitat et les représentants des locataires. Ce bilan précise notamment les dates et les objets des séances du CCL, les thématiques travaillées, les actions menées ainsi que la consommation et l'usage des budgets mis à la disposition des représentants des locataires.

Ce bilan est intégré dans le rapport d'activité de l'office qui est présenté au Conseil d'Administration chaque année et diffusé aux collaborateurs et aux partenaires.

A son échéance, le présent PCL fait l'objet d'un bilan réalisé par les signataires portant sur la période écoulée. Il est adressé au Conseil d'Administration. Le PCL peut être renouvelé par avenant ou faire l'objet d'une révision.

7. DIFFUSION ET COMMUNICATION

Le Plan de Concertation Locative sera diffusé aux associations de locataires signataires et fera l'objet d'une information auprès des locataires et des collaborateurs de Saint-Junien Habitat.

Il sera disponible en ligne sur le site internet de l'office et consultable à l'accueil du siège de Saint-Junien Habitat.

61 ter, avenue d'Oradour-sur-Glane CS 30100
87203 SAINT-JUNIEN CEDEX
Téléphone : 05.55.02.15.16. - contact@sjhabitat.fr
Siret : 278 715 404 000 36

Fait à Saint-Junien, le 21 mars 2023

La CNL 87
La Présidente

LA CNL 87
FEDERATION DU LOGEMENT DE LA HAUTE VIENNE
2 Cité Louis Casimir Ranson - 87000 LIMOGES
Tél. 05 55 34 22 10

Saint-Junien Habitat
Le Directeur Général

SAINT-JUNIEN HABITAT
Résidence de l'Europe
61 ter, av. d'Oradour sur Glane
Tél. : 05.55.02.15.16
contact@sjhabitat.fr
87200 SAINT-JUNIEN
OFFICE PUBLIC