

# ***PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE***

## ***ORNE HABITAT***

### ***1<sup>er</sup> Janvier 2017***



Audace  
Performance  
Innovation  
> Satisfaction

**ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne**  
42, rue du Général Fromentin- BP 76 - 61003 Alençon Cedex  
contacts@orne-habitat.com - Tel : 02 33 31 45 45  
SIRET : 49517615800014 • [www.orne-habitat.com](http://www.orne-habitat.com)

## *PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE*

### *PREAMBULE*

L'Article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié la loi 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, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44-44 bis-44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée et des articles 81, 92 à 96 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté.

### *OBJET*

Le plan de concertation définit le cadre et les modalités pratiques de la concertation applicables à la gestion du patrimoine immobilier appartenant à Orne Habitat et détermine les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le patrimoine de l'Office est composé de 11 088 logements locatifs sociaux au 31/12/2016, répartis dans 126 communes du département de l'Orne.

## *I. MODALITES D'ELABORATION*

### *I.1 PARTENAIRES*

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté, le présent plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

Les associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, et les administrateurs élus représentant les locataires, représentés par :

- Madame AUBEY Brigitte, pour l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie, mandatée par Madame MEZIERE Mauricette, Présidente de l'association,
- Madame PAROISSE Liza-France, Présidente de l'Association Force Ouvrière Consommateurs,



Audace  
Performance  
Innovation  
> Satisfaction

**ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne**  
42, rue du Général Fromentin- BP 76 - 61003 Alençon Cedex  
contacts@orne-habitat.com - Tel : 02 33 31 45 45  
SIRET : 49517615800014 • [www.orne-habitat.com](http://www.orne-habitat.com)

- Monsieur POSTAIRE Daniel, Président d'INDECOSA CGT,
- Madame LEGUEDE Michelle, Administrateur élu, pour l'Association INDECOSA CGT,
- Madame CHEVALIER Marie-Gisèle, Administrateur élu, pour l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie,
- Mme SIEJAK Denise, Administrateur élu, pour l'Association Consommation Logement et Cadre de Vie,
- Mme ROULETTE Viviane, Administrateur élu, pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs,

Orne Habitat, représenté par :

- Madame Marie-Christine BESNARD, Administrateur et Présidente du Conseil de Concertation Locative d'Orne Habitat, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du Conseil d'Administration du 22 mai 2015, ou son suppléant, Monsieur MONHEE, président d'Orne Habitat,
- Madame Catherine SOULARD, Directeur Général Adjoint, ou son suppléant, Monsieur Christophe BOUSCAUD, Directeur Général,
- Madame Céline ALLOY, Directeur de la Gestion Locative et Sociale, ou sa suppléante, Madame Nathalie METRAL,

Les mandats sont annexés au présent plan.

## ***1.2 ELABORATION DU PLAN DE CONCERTATION***

Le compte-rendu des différentes réunions consacrées à l'élaboration du présent plan de concertation est joint en annexe.

## ***1.3 DUREE ET REVISION DU PLAN DE CONCERTATION***

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté à compter du 01/01/2017 pour une durée de 24 mois, soit jusqu'au mois de décembre 2018, date des prochaines élections des représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration d'Orne Habitat.

Sa durée est ensuite portée à 4 années renouvelables.

Les partenaires se réuniront à l'issue de la première année pour en dresser le bilan, et si nécessaire les années suivantes.

A l'occasion de la première échéance, soit décembre 2018, le plan de concertation locative fera l'objet d'un bilan global qui sera communiqué au Conseil d'Administration de l'Office.

Puis ce bilan sera produit lors des échéances quadriennales.

A l'occasion de ces bilans, le Plan de Concertation Locative pourra faire l'objet d'une révision, lors d'une réunion à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Cette révision interviendra dans les mêmes conditions que celles qui ont présidé à son élaboration.

## II. MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

### II.1 INSTAURATION ET COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Dans le cadre du plan de concertation locative et en application de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, il est décidé d'instaurer un Conseil de Concertation Locative, couvrant l'ensemble du patrimoine d'Orne Habitat.
- b) Le Conseil de Concertation Locative est composé des représentants des locataires et du bailleur conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000 et par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 :  
*« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute 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 désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »*
- c) Les partenaires du plan décident de nommer deux membres titulaires et un suppléant par association représentant les locataires, afin d'assurer la parité entre les associations et les représentants du bailleur.  
Il est ainsi proposé d'intégrer comme membre du CCL, le Directeur Qualité, Sécurité et Environnement d'Orne Habitat, garant de la qualité de service en direction des locataires.  
Les membres du CCL s'engagent à informer Orne Habitat de leur absence dès réception de la convocation afin que ses services transmettent les documents à leur suppléant.  
Chaque membre du CCL a voix délibérative.
- d) Les Membres de ce Conseil pourront se faire assister de toutes personnes de leur choix sous réserve que leurs compétences soient jugées utiles au regard de l'ordre du jour fixé par le Conseil.

Suite à l'envoi de l'ordre du jour, et lorsqu'un thème le nécessite, les associations informent Orne Habitat et les autres associations du nom de la personne invitée au prochain CCL en précisant le sujet concerné, et ses références permettant de justifier de la compétence technique ou la légitimité reconnue, ou l'expérience significative de la personne invitée pour le thème précisé.

Il est ici précisé qu'aucun conflit d'intérêts ne saurait être accepté et la décision de présence d'une personne invitée reste collégiale et sera précisée en amont de la réunion du CCL.

- e) Il est précisé que les Membres titulaires du Conseil de Concertation représentant les Locataires (ou leurs suppléants) doivent eux-mêmes être titulaires d'un contrat de location passé avec Orne Habitat.

En conséquence, la perte du statut de locataire entraîne automatiquement la perte du mandat au sein du Conseil et, dans ce cas, l'association de locataires concernée devra mandater un nouveau titulaire.

Les membres du CCL ne devront pas être en litige ou en contentieux judiciaire avec Orne Habitat (impayés, troubles de voisinage avérés, action en justice...) afin de garantir l'objectivité des débats.

- f) Le président du CCL en place exercera son mandat jusqu'au mois de décembre 2018, date des prochaines élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration d'Orne Habitat. Puis il sera désigné pour quatre années consécutives, par les membres du CCL. La présidence sera assurée en alternance : le premier mandat sera confié à l'un des représentants des locataires membre du Conseil de Concertation et le suivant au Président de l'Office ou son représentant et ainsi de suite.

## II.2. ROLE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Conformément à l'article 44 ter de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, le conseil de concertation est **consulté** pour avis :

- sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers appartenant à l'Office,
- sur les mesures touchant aux conditions et au cadre de vie des habitants (entretien, maintenance, niveau de charges, sécurité...),
- et sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition dans les conditions prévues à l'article 44 quater de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté.

Dans le cas d'un projet d'amélioration ou de construction-démolition, l'Office dressera un bilan de la phase de concertation menée par le Conseil et faisant ressortir l'avis motivé des représentants des Locataires. Ce bilan sera adressé aux locataires concernés par ladite opération.

Les communes concernées par ces projets seront, conformément à l'article 44 ter al.3 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 informées de l'engagement de la concertation.

- b) Conformément à l'article L445-1 du CCH modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, le cadre de la concertation locative de la convention d'utilité sociale se réalise au sein du conseil de concertation locative, lorsque celle-ci concerne l'ensemble des immeubles ou ensembles immobiliers de l'Office. La concertation porte :
- Sur l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou ensembles immobiliers ;
  - sur le cahier des charges de gestion sociale.
  - L'avis du conseil de concertation locative est aussi sollicité sur les engagements de l'organisme en matière de politique sociale et environnementale concernant l'ensemble des immeubles ou ensembles immobiliers et ayant un impact sur la vie des locataires.
- c) Pour se conformer à l'article 44 bis de la loi SRU modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, les modalités de concertation avec les locataires seront définies et formalisées par le Conseil de Concertation Locative pour être annexées, par avenant, au présent plan.
- d) Sont exclus de la compétence du conseil tous sujets du ressort exclusif du Conseil d'Administration où les locataires sont déjà représentés et notamment :
- les hausses réglementaires de loyers,
  - la politique d'acquisition et de cession du patrimoine,
  - les appels d'offres et marchés de tous ordres.
- e) Le CCL peut être à l'initiative d'actions en direction des locataires.
- f) L'avis du CCL peut être sollicité par Orne Habitat sur les documents élaborés en direction des locataires.

### II.3. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- a) Les membres du Conseil conviennent de se réunir au minimum une fois l'an. Toutefois, en cas de besoin, les parties pourront décider la convocation du Conseil selon les règles fixées ci-après.
- b) Consultation des membres avant rédaction de l'ordre du jour : un mois avant les réunions de Conseil de Concertation Locative, Orne Habitat enverra un courrier aux membres afin de connaître les sujets qu'ils souhaitent aborder. Les membres auront 10 jours pour répondre à compter de la réception du courrier.

Les services d'Orne Habitat contacteront les participants 25 jours avant la réunion pour rappeler le délai de remise des questions à l'ordre du jour.

- c) Convocation des membres : 15 jours avant la réunion du Conseil de Concertation Locative, Orne Habitat adressera l'ordre du jour aux membres, accompagné d'un coupon-réponse qui devra être retourné afin de connaître les éventuelles absences et convoquer les suppléants si besoin.
- d) Envoi des dossiers : les dossiers à examiner seront envoyés au minimum 5 jours avant la réunion du Conseil de Concertation Locative.

e) Quorum :

- celui-ci est fixé à 50 % du nombre total de membres du CCL,
- en cas de non atteinte du quorum, le délai pour la deuxième convocation est de 8 jours,
- lors de cette deuxième réunion, les règles liées au quorum tombent.

En cas de deux absences non excusées d'un des membres du CCL, ce membre sera considéré comme démissionnaire. A charge pour l'association de locataires de désigner un nouveau membre.

- f) Le secrétariat des réunions sera assuré par l'Office ; à l'issue de chacune d'elles, un procès-verbal sera adressé aux participants pour approbation, sachant que toute observation devra être signalée à l'Office dans un délai de 15 jours à compter de sa réception. Passé ce délai, le procès-verbal sera considéré comme approuvé.

Les services d'Orne Habitat contacteront les participants une semaine après l'envoi du procès-verbal pour rappeler le délai limite de réponse.

#### **II.4 PORTEE DES DEBATS**

Les séances du Conseil permettent dans le respect de l'esprit de la Loi de donner aux représentants des locataires une large information sur les décisions que l'Office peut être amené à prendre et permettre à l'Office d'intégrer dans sa réflexion toutes suggestions propres à l'intérêt du locataire.

- a) L'avis du Conseil de Concertation sera donc systématiquement porté à la connaissance du Conseil d'Administration lors de la présentation des dossiers sur lesquels le Conseil de Concertation aura été préalablement consulté.

- b) Le procès-verbal des différentes séances préalablement soumis à l'accord des membres du présent Conseil et ratifié par eux, sera rédigé par les soins de l'Office et porté à la connaissance des locataires par l'intermédiaire du journal d'information ORNE HABITAT ET VOUS.

#### **II.5 MOYENS MIS A DISPOSITION ET JUSTIFICATIONS**

a) Moyens financiers

- Participation aux réunions du CCL :

Les membres du CCL, administrateurs à Orne Habitat, percevront une indemnité compensatrice des frais occasionnés par leur participation aux réunions, conformément à l'article R421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation et en application de la délibération du Conseil d'Administration d'Orne Habitat du 22 mai 2015.

Quant aux autres membres ou ceux invités, leur présence sera prise en charge par les organisations respectives. Il n'est pas prévu de prise en charge par Orne Habitat pour les autres participants.

- Participation financière :

L'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, loi Egalité et Citoyenneté prévoit :

*« Le plan de concertation locative ... Il 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. »*

Dans le cadre de la concertation du présent plan, il a été convenu ce qui suit :

- Le nombre de logements familiaux arrêté au 31 décembre de l'année précédente servira au calcul de la participation financière.
- Le versement des fonds sera réalisé en 2 fois :
  - en début d'année, soit au 1<sup>er</sup> février, suite au bilan annuel de l'année antérieure et proposition des actions/projets pour l'année à venir ;
  - en milieu d'année, soit au 1<sup>er</sup> juillet, avec une information sur l'avancement des projets.

Hormis pour l'année 2017, le 1<sup>er</sup> versement sera réalisé après la validation du présent plan révisé par le Conseil d'Administration du 28 avril 2017 et transmission des actions/projets menés sur 2017 par les associations des locataires partenaires de ce plan.

- Lors du premier CCL de chaque année, chaque association transmettra à Orne Habitat la prévision des actions / projets, participant à la concertation locative, qu'elle souhaite mener dans l'année. Les associations pourront indiquer une programmation pluriannuelle.

b) Moyens matériels

Les réunions du Conseil de Concertation Locative se tiendront dans les locaux mis gratuitement à disposition par Orne Habitat, soit au siège de l'Office soit dans les Agences réparties sur le département.

Les associations représentant les locataires disposent d'un espace d'expression dans le journal des locataires.

c) Bilan annuel

Il a été convenu qu'un bilan des actions conduites et des moyens utilisés sera produit par les associations annuellement dans les conditions suivantes :

- Pour chaque action menée, les indicateurs suivants seront portés à la connaissance du CCL sous forme de tableau synthétique :

- *Thème de l'action (et) en lien avec les thèmes du Plan de Concertation Locative,*
- *Réalisée oui/non,*
- *Nombre de participants, parmi les locataires et le secteur concerné,*
- *Dépenses engagées (nature) : déplacement, communication, ...,*
- *Dépenses engagées (montant),*
- *Partenariat mobilisé et dépenses engagées le cas échéant (ex : juriste),*
- *Bilan qualitatif (avec insertion de smiley ou nuages par exemple),*
- *Points forts de l'action,*
- *Action à reconduire ?*

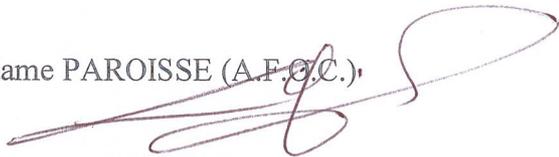
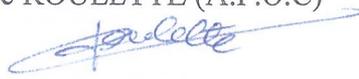
○ Le modèle de tableau est communiqué en annexe.

### III. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de concertation a été validé par le Conseil d'Administration de l'Office le 28 avril 2017.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires.

Pour les Associations représentant les locataires,

Accord en date du	<i>28.7.2017</i>	Madame PAROISSE (A.F.O.C.) 
Accord en date du	<i>28/04/2017</i>	Madame ROULETTE (A.F.O.C.) 
Accord en date du		Monsieur POSTAIRE (INDECOSA CGT)
Accord en date du		Madame LEGUEDE (INDECOSA CGT) 
Accord en date du		Madame AUBEY (C.L.C.V.)
Accord en date du		Madame CHEVALIER (C.L.C.V.)
Accord en date du		Madame SIEJAK (CLCV)

Pour l'Office,

Madame BESNARD, Administrateur et Présidente du Conseil de Concertation Locative



Madame SOULARD, Directeur Général Adjoint



Madame ALLOY, Directeur de la Gestion Locative et Sociale



- Thème de l'action (et) en lien avec les thèmes du Plan de Concertation Locative,
- Réalisée oui/non,
- Nombre de participants, parmi les locataires et le secteur concerné,
- Dépenses engagées (nature) : déplacement, communication, ...,
- Dépenses engagées (montant),
- Partenariat mobilisé et dépenses engagées le cas échéant (ex : juriste),
- Bilan qualitatif (avec insertion de smiley ou nuages par exemple),
- Points forts de l'action,
- Action à reconduire ?

○ Le modèle de tableau est communiqué en annexe.

### III. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de concertation a été validé par le Conseil d'Administration de l'Office le 28 avril 2017.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires.

Pour les Associations représentant les locataires,

Accord en date du Madame PAROISSE (A.F.O.C.)

Accord en date du 28/04/2017 Madame ROULETTE (A.F.O.C.)

Accord en date du 27/09/2017 Monsieur POSTAIRE (INDECOSA CGT)

Accord en date du Madame LEGUËDE (INDECOSA CGT)

Accord en date du Madame AUBEY (C.L.C.V.)

Accord en date du Madame CHEVALIER (C.L.C.V.)

Accord en date du Madame SIEJAK (CLCV)

Pour l'Office,

Madame BESNARD, Administrateur et Présidente du Conseil de Concertation Locative

Madame SOULARD, Directeur Général Adjoint

Madame ALLOY, Directeur de la Gestion Locative et Sociale

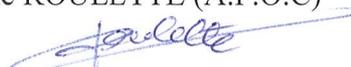
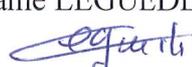
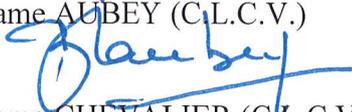
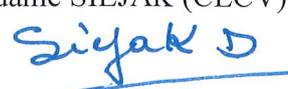
- Thème de l'action (et) en lien avec les thèmes du Plan de Concertation Locative,
  - Réalisée oui/non,
  - Nombre de participants, parmi les locataires et le secteur concerné,
  - Dépenses engagées (nature) : déplacement, communication, ...,
  - Dépenses engagées (montant),
  - Partenariat mobilisé et dépenses engagées le cas échéant (ex : juriste),
  - Bilan qualitatif (avec insertion de smiley ou nuages par exemple),
  - Points forts de l'action,
  - Action à reconduire ?
- Le modèle de tableau est communiqué en annexe.

### III. VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent Plan de concertation a été validé par le Conseil d'Administration de l'Office le 28 avril 2017.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de sa négociation avec les partenaires.

Pour les Associations représentant les locataires,

Accord en date du		Madame PAROISSE (A.F.O.C.)
Accord en date du	28/04/2017	Madame ROULETTE (A.F.O.C.) 
Accord en date du		Monsieur POSTAIRE (INDECOSA CGT)
Accord en date du		Madame LEGUEDE (INDECOSA CGT) 
Accord en date du	9.10.2017	Madame AUBÉY (C.L.C.V.) 
Accord en date du	9/10/2017	Madame CHEVALIER (C.L.C.V.) 
Accord en date du	9/10/2017	Madame SIEJAK (CLCV) 

Pour l'Office,

Madame BESNARD, Administrateur et Présidente du Conseil de Concertation Locative

Madame SOULARD, Directeur Général Adjoint

Madame ALLOY, Directeur de la Gestion Locative et Sociale

*[Faint handwritten notes and dates in blue ink, including '11/01/12', '11/05/12', and '11/05/12']*



