

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Entre :

L'O.P.H. (Office Public de l'Habitat) – Rouen Habitat représenté par :
Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Président du Conseil d'Administration
Monsieur Yvon ROBERT, Vice-président du Conseil d'Administration
Madame Ariane MASSIERE, Directrice Générale

Et :

Monsieur José ESCALANTE, Administrateur Représentant des Locataires « CNL »
Madame Laure LE ROUX, Administratrice Représentante des Locataires « CNL »
Monsieur André PINÇON, Administrateur Représentant des Locataires « CNL »
Monsieur Jadran BUTINAR, Administrateur Représentant des Locataires « CGL »
Madame Salima BENCHABANE – Administratrice Représentant des Locataires « CGL »

Monsieur Bernard LOUVEL – Représentant de l'Association « CNL »
Madame Stéphanie ESCALANTE PASCUAL – Représentante de l'Association « CNL »

Madame Mansoura BENGUELLA – Représentante de l'Association « CGL »
Madame Barbara LECOCQ – Représentante de l'Association « CGL »

Il est rappelé ce qui suit :

Préambule

L'article 193 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, a modifié la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion 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 dernier Plan de Concertation Locative a été signé entre le Bailleur et les Représentants des Associations le 14 juin 2017 et adopté par le Conseil d'Administration le 23 juin suivant. Ce Plan était conclu pour une durée de quatre ans à compter de son approbation par le Conseil d'Administration. Celui-ci arrivant à échéance, le présent plan de concertation locative annule et remplace les dispositions du précédent. Il n'exclut pas les autres modalités de la concertation locative prévues dans les lois et réglementations en vigueur.

Le présent Plan de Concertation Locative s'inscrit dans une logique de continuité en actant la qualité du travail qui a pu être réalisé dans le partenariat dynamique Bailleur/Représentants des Locataires tout au long de la période écoulée et des effets positifs qui en ont découlés pour l'ensemble des locataires de Rouen Habitat.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Le plan de concertation locative

Ledit Plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine immobilier de l'OPH Rouen Habitat. Il décrit les règles destinées à formaliser les relations locatives, instaure un Conseil de Concertation Locative, définit son rôle, sa composition et les moyens mis en place pour qu'il fonctionne.

Article 2 : le Conseil de Concertation Locative

Il est créé un seul Conseil de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine de Rouen Habitat.

Article 3 : Composition du Conseil de concertation locative

Le Conseil de concertation locative est composé des membres suivants :

- Le Président du Conseil d'Administration de Rouen Habitat
- Le Vice-président du Conseil d'Administration de Rouen Habitat
- Le Directeur Général de Rouen Habitat ou son représentant
- Les Directeurs ou Responsables des Services concernés par les affaires inscrites à l'ordre du jour ou leurs représentants, ici étant précisé que ces derniers n'ont pas de voix consultative mais uniquement informative,
- Les cinq Administrateurs élus par les locataires
- Les représentants (3 au maximum) des associations de locataires associés ou membre d'une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation ou au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Sont également admis à participer aux réunions du Conseil de Concertation Locative les Administrateurs du Conseil d'Administration de Rouen Habitat qui auront, préalablement et par écrit, formulé la demande de participer aux réunions du Conseil de Concertation Locative,

ici étant précisé que ces derniers n'ont pas de voix consultative et sont uniquement des membres Auditeurs.

Par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément à l'article 44 de la Loi 86-1290 du 26 décembre 1986, les associations mandatent nominativement leurs représentants, choisis parmi les locataires de Rouen Habitat.

Le mandat des membres du Conseil de Concertation Locative est de quatre ans. Le premier mandat prend effet à la date de la première réunion du Conseil. Cependant, en cas de remplacement en cours de mandat de l'un des membres désignés initialement, le mandat du remplaçant ne pourra excéder la durée du mandat du membre désigné initialement.

Il est entendu que la composition du Conseil de Concertation Locative sera renouvelée après chaque élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration.

Article 4 : Les compétences du Conseil de Concertation Locative

Le rôle du Conseil de Concertation Locative est consultatif.

Il émet des avis dans les domaines de sa compétence en application de l'article 44 ter de la loi de 1986 qui précise que le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de démolition – reconstruction, et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants, à l'échelle du patrimoine auquel il est constitué.

Le Conseil de Concertation Locative est un organe de concertation, de discussion et de proposition. Il permet aux représentants de Rouen Habitat et des associations de locataires d'échanger des informations d'actualité et de discuter des questions relevant de la politique générale concernant l'ensemble des locataires et pouvant aboutir à une négociation. Les parties s'engagent à rechercher un consensus par tout moyen permettant de concilier les intérêts du bailleur et ceux des locataires. S'il n'est pas possible de trouver un consensus, le compte-rendu de réunion fera ressortir la position de chacun.

Le Conseil de Concertation Locative ne se substitue pas aux amicales de locataires. Il n'est pas habilité à négocier pour le compte d'une amicale ou d'un groupement de locataires sur des projets concernant son immeuble, ni à s'engager ou à signer un accord en son nom.

Si les habitants d'un immeuble concerné par un projet de travaux ou d'amélioration ne se sont pas constitués en association ou groupement, la concertation se fera directement avec l'ensemble des locataires (conformément à l'article 44 quater de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 notamment).

Cependant, les associations de locataires représentées au Conseil de Concertation Locative peuvent signer des accords collectifs de location qui s'appliqueront à tous les locataires, dans ce cas, les règles de la majorité sont celles de l'article 42 de loi du 23 décembre 1986.

Article 5 : Thèmes de travail du Conseil de Concertation Locative

La liste ci-dessous recensée n'est pas exhaustive et n'a qu'un caractère indicatif des principaux thèmes qui doivent être soumis au Conseil de Concertation Locative.

- le plan stratégique du patrimoine (démolition, construction, réhabilitation et résidentialisation)
- la programmation annuelle des travaux de grosses réparations et d'amélioration
- la politique de loyers
- le mode de répartition des charges locatives
- l'organisation des services de proximité et d'accueil du public
- le principe de facturation des réparations locatives en cours de location et au départ des locataires
- le cahier des charges de gestion sociale de la CUS....

Article 6 : Organisation des réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins trois fois par an, dont les dates seront déterminées à l'avance avec les membres du Conseil de Concertation Locative. L'examen du bilan annuel de son activité est inscrit à l'ordre du jour de sa dernière séance.

L'ordre du jour est établi conjointement entre Rouen Habitat et les associations de locataires.

Le Directeur Général signe les convocations.

La convocation, à laquelle est joint l'ordre du jour, est adressée au moins 10 jours calendaires avant la réunion, par courrier simple ou courriel. Les dossiers seront remis lors de la séance ou, si les délais le permettent, joints à la convocation.

Ci étant précisé que si les points proposés à l'inscription à l'ordre du jour par les membres du CCL et retenus par le Directeur Général ne sont pas du ressort du CCL ou nécessitent des recherches approfondies ou une préparation complexe, le Directeur Général reportera l'inscription de ces points à la séance ultérieure ou les transmettra au service compétent.

Les associations recevront une notification sur la prise en compte de leurs demandes d'inscriptions, qui devront être adressées au moins 15 jours avant la réunion, pour permettre l'envoi des convocations dans le délai prévu ci-dessus.

Les séances du Conseil de Concertation Locative font l'objet d'un enregistrement vocal, dont l'usage est strictement réservé à la rédaction des comptes rendus rédigés par les Services de Rouen Habitat. Ce compte-rendu fait ressortir la position commune des Associations présentes à la réunion sur le sujet concerné ; cependant, en cas de discordance de position entre les Associations, les positions individuelles des Associations seront reprises dans le compte-rendu.

Le compte-rendu de la réunion est rédigé de manière synthétique. Outre la (ou les) position(s) exprimées par les Associations, sont reportés dans le compte-rendu les éléments fondamentaux du sujet abordé. Les membres du Conseil peuvent demander que des éléments leur paraissant importants et ne figurant pas dans le compte-rendu synthétique soient intégrés au compte-rendu, lors de la prochaine réunion du conseil à laquelle le compte-rendu est présenté pour adoption.

Article 7 : Le bilan annuel de l'activité du Conseil de Concertation Locative

Il est préparé par les services de Rouen Habitat, examiné par le Conseil de Concertation Locative et présenté aux membres du Conseil d'Administration de Rouen Habitat.

Article 8 : Moyens matériels et financiers

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié, dans son article 94, la rédaction de l'article 44 bis 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 et a introduit les dispositions suivantes :

« Il (*le Plan de Concertation Locative*) 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. »

En fonction de ce qui précède, il est prévu ce qui suit :

- Moyens financiers :

Rouen Habitat alloue, à l'ensemble des associations ayant participé aux dernières élections des représentants des locataires, un budget global, par an, égal à 2€ par logement du patrimoine dont il dispose au 1^{er} janvier de chaque année et relevant de la compétence du Conseil de Concertation Locative. Ce budget est réparti proportionnellement entre les associations ayant participé aux dernières élections des représentants des locataires au prorata, selon les résultats obtenus par chacune des associations lors des dernières élections des représentants des locataires. L'affectation de ce budget exclu l'octroi de tout autre moyen financier par l'Office.

- Usage des moyens financiers alloués par l'Office aux Associations :

Les associations seront entièrement responsables de l'usage des moyens financiers qui leur sont affectés qui doit rester cohérent avec l'objet mentionné dans leurs Statuts et les activités qui leur sont propres. A cet effet, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée en cas d'usage inapproprié, par une association, des moyens financiers alloués.

L'usage des moyens financiers alloués concernera notamment :

- la location de locaux (bureaux / salle / permanence), dans le ressort territorial de compétence du Conseil de Concertation Locative, destinés à l'accueil et la réception des locataires de Rouen Habitat ;
- le règlement des cotisations des polices d'assurance souscrites en garantie des risques liés à l'activité de l'association, notamment la Responsabilité Civile et la Protection Juridique ;
- les dépenses de communications liées à l'activité de l'association envers les locataires ou le bailleur et notamment l'envoi de courriers ou dépenses liées aux communications téléphoniques (abonnements etc...) ;

- les achats de fournitures ou l'achat ou la location de matériels nécessaires à l'activité de l'association (fournitures bureautiques, matériels informatique et de télécommunication etc...);
- les dépenses de formation directement et exclusivement liées aux missions de l'association dans le cadre du conseil de concertation locative, participation à des séminaires et participation à des congrès des membres de l'association ;
- les dépenses liées aux frais de déplacement et indemnités de déplacement pour l'exécution de leurs missions par les membres de l'association (frais de transport, frais d'hébergement, frais d'alimentation, indemnisation perte de salaires etc...)
- les dépenses liées aux frais de justice (Huissier de Justice – Avocats – Experts) que l'Association devrait exposer pour toute action judiciaire en défense ou en recours issue des activités découlant de son Statut.

La liste ci-dessus n'est en aucun cas exhaustive et peut faire l'objet d'amendements par voie d'avenant au Plan de Concertation Locative pendant la durée d'effet dudit Plan.

Les associations sont libres de fixer les règles d'usage du budget alloué au sein d'un règlement interne qui leur est propre ; celui-ci devra cependant être cohérent avec les dépenses listées dans le Plan de Concertation Locative.

- Modalités de suivi et bilan des moyens financiers affectés par les Associations :

Chaque année, et avant toute affectation du nouveau budget, les Associations auquel un budget aura été alloué l'année précédente devront présenter un compte rendu de l'utilisation des moyens financiers qui leur auront été octroyés, arrêté à la date du 31 décembre de l'année précédente.

Pour ce faire, elles transmettront, sous forme de tableau en format Excel, daté et signé par le Président et le Trésorier de l'Association, un récapitulatif des dépenses effectuées au cours de l'année précédente faisant apparaître :

- le nom, l'adresse et l'activité exercée par le prestataire bénéficiaire de la dépense,
- l'objet de la dépense
- la date de l'évènement ayant donné lieu à la dépense (ou sa date de facturation)
- le montant, en hors taxe et toute taxe comprise, de la dépense

Chaque dépense devra faire l'objet de la production d'un justificatif tel que facture, justificatif de paiement etc...

L'ensemble des pièces devra être transmis dans le courant du premier trimestre aux services compétents de Rouen Habitat. Ces pièces seront analysées par les services compétents de l'Office qui pourront formuler toute observation concernant l'usage ou la justification de ces dépenses.

Ainsi, si une dépense semblait présenter un questionnement (dans son montant, son intitulé, sa destination ou son objet), l'Office invitera, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association à fournir, dans un délai de 15 jours, tous justificatifs complémentaires et toutes explications utiles relatifs à l'usage de la dépense. Faute pour l'association de produire les pièces complémentaires ou les explications utiles dans le délai, la somme litigieuse sera

retenue sur le budget de l'année à venir et placée sur un compte séquestre. La partie la plus diligente aura à charge d'exercer l'action permettant de justifier le bien-fondé ou non de la dépense litigieuse et permettre le déblocage de la somme séquestrée. Si aucune action n'est engagée dans l'année suivante, la somme est restituée à l'Office.

Tout excédent de solde à la clôture de l'exercice budgétaire précédent fera l'objet d'un report sur l'année suivante. Tout déficit de solde devra être compensé par l'association elle-même et ne pourra faire l'objet d'un octroi supplémentaire de moyens financiers par l'Office.

- Moyens matériels :

Conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, le Bailleur met à la disposition des associations un panneau d'affichage pour leurs communications à destination des locataires dans les parties communes de ses immeubles. Pour le bon usage de ces panneaux d'affichage, chaque association a l'obligation de n'utiliser que des documents de format A4 non adhésif. Chaque association devra retirer, préalablement à l'affichage de tout nouveau document, l'ancien document qu'elle aurait apposé sur le panneau d'affichage. Le nombre de document affiché sur le panneau par une même association ne peut être supérieur à 1.

Pour répondre à la demande des associations, l'Office propose la mise à disposition de la salle de réunion située en rez-de-chaussée de la résidence Mac Orlan.

Les modalités de cette mise à disposition quant aux aspects logistiques (réservation, horaires, gestion des clés, ...) seront précisés dans un document spécifique. L'Association fera son affaire de toute couverture d'assurance nécessaire à garantir les risques liés à cette mise à disposition auprès de sa compagnie d'assurance.

Article 9 : Règles de déontologie

Le Conseil de Concertation Locative étant un lieu d'échanges et de réflexions, les membres de cette instance s'engagent à respecter les règles du respect mutuel, du savoir-vivre et de l'écoute.

Les membres du Conseil de Concertation Locative s'engagent, notamment, à ne pas faire preuve d'un comportement perturbant, agressif ou irrespectueux envers les autres membres du Conseil et à ne pas évoquer de cas individuels lors de leurs échanges, ici étant rappelé que les questions traitées dans le cadre de cette instance portent sur le patrimoine global de l'Office.

Si un membre du Conseil de Concertation Locative venait à enfreindre ces règles, il pourrait être démis de son droit à siéger au sein du Conseil de Concertation Locative, sous réserve de la mise en œuvre de la procédure suivante :

- un membre ou plusieurs membres du Conseil de Concertation Locative doit(vent) saisir, par écrit et en lettre recommandée avec accusé de réception, le Président du Conseil d'Administration de Rouen Habitat du comportement inacceptable du membre mis en cause, en rappelant notamment les faits qui lui sont reprochés, et en sollicitant l'inscription d'une motion de censure à son égard lors d'une prochaine séance du Conseil de Concertation Locative.

- A réception de ce courrier, le Président du Conseil d'Administration en informe, dans le délai de 10 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception, le membre mis en cause qui a fait l'objet de la demande d'inscription de la motion de censure, et l'invite à présenter ses observations en retour, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 15 jours suivants la réception de la lettre du Président.
- si les délais le permettent, la motion de censure est inscrite en premier dossier à l'ordre du jour du prochain Conseil de Concertation Locative, à défaut, cette motion sera inscrite à la séance suivante ou à la séance d'un Conseil de Concertation Locative Extraordinaire spécialement convoqué pour cette question.
- lors de la séance du Conseil de Concertation Locative, le Président du Conseil d'Administration ou son représentant, et, en cas d'absence, le Directeur Général de l'Office, donne lecture du courrier demandant l'inscription de la motion de censure à l'encontre du membre mis en cause et de la lettre d'observation éventuellement adressée par ce dernier, en sa présence. Après lecture de ces éléments, le membre mis en cause pourra faire part aux autres membres du Conseil de ses observations verbales complémentaires, la durée de son expression ne pouvant en aucun cas excéder plus de 15 minutes et pouvant être arrêtée à tout moment par le Président ou son représentant, et, en cas d'absence, par le Directeur Général de l'Office, si les propos tenus le justifient. Le membre mis en cause sera ensuite invité à quitter la séance pour permettre aux autres membres du conseil de délibérer et de voter sur la motion inscrite. En cas d'absence du membre mis en cause lors de la séance, le Président du Conseil d'Administration ou son représentant, et, en cas d'absence, le Directeur Général de l'Office, donne lecture du courrier demandant l'inscription de la motion de censure à l'encontre du membre absent et de son éventuelle lettre d'observation formulée en retour, puis engage la procédure de vote.
- le vote est placé sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration ou son représentant, et, en cas d'absence, sous celle du Directeur Général de l'Office. Seuls sont invités à voter les membres représentants les Associations ou les Groupements de Locataires, hormis le membre concerné par l'inscription de la motion de censure. Le vote a lieu à bulletin secret, chaque membre présent bénéficiant d'une voix. Aucun pouvoir et aucune délégation ne seront admis pour le vote, seuls les membres présents étant invités à voter sans possibilité de se faire représenter. Le dépouillement des voix sera pris en charge et placé sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration ou son représentant, et, en cas d'absence, sous celle du Directeur Général de l'Office.
- Le mode de scrutin retenu est la majorité absolue des voix des membres présents ayant droit de vote (50% + 1). Le résultat du vote est porté à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative.
- Le membre mis en cause est invité à réintégrer la séance pour prendre connaissance du résultat du vote par le Président du Conseil d'Administration ou son représentant, et, en cas d'absence, par le Directeur Général :
 - ⇒ Si la motion est adoptée, elle a pour conséquence de refuser l'accès et la participation du membre mis en cause aux réunions du Conseil de Concertation Locative. Celui-ci est invité à quitter immédiatement la réunion du Conseil en cours. L'Association dont il est le représentant sera avisée, par lettre recommandée avec accusé de réception du Président du Conseil d'Administration, dans les 15 jours suivant le vote, de l'adoption de la motion de censure dont l'un de ses membres a fait l'objet et de l'interdiction de participation aux séances du Conseil de Concertation Locative qui en découle. L'Association sera invitée à désigner, si elle le souhaite, un autre représentant en remplacement du membre démis de son droit de participation.

⇒ Si la motion est rejetée, le membre mis en cause est invité à réintégrer la séance du Conseil de Concertation Locative et la séance se poursuit suivant l'ordre du jour prévu. L'Association dont il est le représentant est informée, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 15 jours suivant le vote, de la motion de censure déposée à l'encontre de l'un de ses représentants et du résultat du vote sur cette motion.

Le déroulement de la procédure du vote de la motion et son résultat sont consignés dans le compte-rendu de la séance du Conseil de Concertation Locative.

Article 10 : Durée du Plan de concertation locative

Le présent Plan de concertation locative est adopté pour une durée de quatre ans à compter de son approbation par le Conseil d'Administration de l'Office.

Article 11 : Validation et signature du Plan de Concertation Locative

Il est rappelé que c'est le Conseil d'Administration qui valide le Plan de Concertation Locative.

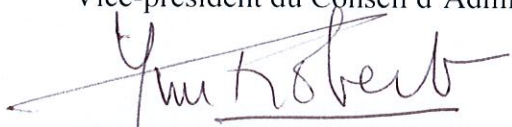
La signature du Plan de Concertation Locative par les deux parties est fortement recommandée. Pour les associations, les signataires sont ceux qui ont reçu mandat de leur association à ce sujet.

Le fait pour une association de refuser d'être signataire du PCL ne l'exclut pas pour autant des modalités de fonctionnement définies pour la concertation locative de l'organisme, des règles de fonctionnement du CCL et de la mise à disposition des moyens.

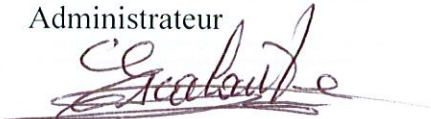
Fait à Rouen, le 25 août 2021

Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL
Président du Conseil d'Administration

Monsieur Yvon ROBERT
Vice-président du Conseil d'Administration


Madame Salima BENCHABANE
Administratrice

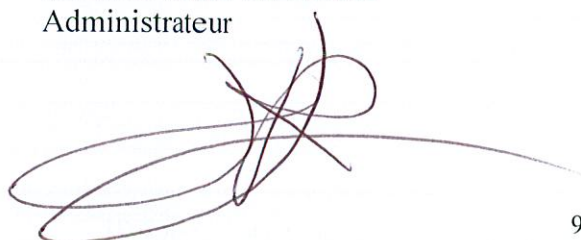
Monsieur José ESCALANTE
Administrateur




Madame Ariane MASSIERE
Directrice Générale


Monsieur Jadran BUTINAR
Administrateur

Madame Laure LE ROUX
Administrateur



Monsieur André PINÇON
Administrateur



Monsieur Bernard LOUVEL
CNL



Madame Stéphanie ESCALANTE PASCUAL
CNL

Madame Mansoura BENGUELLA
CGL



Madame Barbara LECOCQ
CGL

