

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Entre d'une part :

Les associations représentatives du patrimoine de l'OMh du Grand Nancy :

- L'Association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CCLCV54) représentée à l'échelon départemental par M. Bernard MICHEL, président et les administrateurs élus au Conseil d'Administration CLCV, et représentant les locataires :
 - Mme Jocelyne SANTERRE
 - Mme Agnès ROBERT
 - M. Guy REPI

- La Confédération Générale du Logement Moselle (CGL UD 57) représentée par Mme Bernadette CAMUS Présidente et les administrateurs élus au Conseil d'Administration CGL UD 57, représentant les locataires :
 - Mme Laurence MAGDZIAREK
 - M. Jean-Claude BARTHELET

Ci-après désignées par « les associations »

Et d'autre part

L'OMh du Grand Nancy représenté par son Directeur Général, M. Jérôme DAL BORGIO

ci-après désigné par « le bailleur »

I. CADRE REGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire est fixé par 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 dans sa version actuellement en vigueur.

Le Plan de concertation locative (PCL) et le(s) conseil(s) de concertation locative (CCL) qui en découlent constituent une obligation légale créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour les ESH, les OPH, les EPL et les COOP Hlm.

Le présent Plan de Concertation Locative est rédigé conformément à l'Article 44 et suivants qui prévoient ses modalités d'établissement.

II. CHAMP D'APPLICATION

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine de l'OMh du Grand Nancy.

Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise les Conseils de Concertation Locative dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Il précise également les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de l'OMh du Grand Nancy.

Le précédent plan de concertation locative a été conclu entre les associations de locataires (CLCV, ALL-CGL) et l'OMh du Grand Nancy le 07 avril 2019.

Pour que les dispositions prévues dans la loi Egalité et Citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017) ayant des incidences directes sur la concertation locative soient mises en œuvre, le renouvellement du Plan de Concertation Locative doit donc prendre effet au 1^{er} juin 2023.

III. CONDITIONS ET DUREE DE VALIDITE

Le présent Plan de Concertation Locative prend effet dès lors qu'il est approuvé par le Conseil d'Administration du bailleur, puis signé par les parties contractantes.

Il est conclu pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} juin 2023.

Un bilan annuel pourra être coproduit par les associations et le bailleur et présenté au Conseil d'Administration.

IV. OBJECTIFS

Le Plan de Concertation Locative est le cadre contractuel qui reflète l'esprit et l'ambition que les cocontractants s'accordent à donner à la concertation locative dans l'organisme. Son écriture ou sa révision constitue pour le bailleur et les associations de locataires l'opportunité de définir, de préciser et de formaliser leur coopération et leur partenariat.

Il s'agit par conséquent d'un rendez-vous privilégié pour le bailleur et les représentants des locataires pour prendre le temps d'élaborer conjointement un cadre de travail et de dialogue structuré.

Le Plan de Concertation Locative définit les objectifs communs au bailleur et aux représentants des locataires en termes de concertation : construire un dialogue, définir les règles, les méthodes et les pratiques, construire des projets d'amélioration du cadre de vie et du vivre ensemble, etc.

Le Plan de Concertation Locative détermine entre autres la structuration et le mode de fonctionnement du ou des Conseils De Concertation Locative.

V. CHAMPS DE COMPETENCE

Les Conseils de Concertation Locative ont pour objectif de favoriser les relations locatives à travers l'instauration d'un débat sur les sujets intéressants les conditions d'habitat des locataires, le cadre de vie ainsi que l'évolution du patrimoine.

Le Conseil De Concertation Locative est consulté pour toutes les questions relevant des thématiques suivantes :

- ➔ Les grands axes du plan stratégique du patrimoine,
- ➔ La politique de loyers et de charges locatives,
- ➔ Les opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives,
- ➔ Les opérations de construction-démolition,
- ➔ Le programme annuel de travaux,
- ➔ Le cadre de vie,
- ➔ Les différents aspects de la politique sociale (occupation, attributions, actions sociales dans les quartiers, impayés),
- ➔ Les projets relatifs au développement durable,
- ➔ La convention d'utilité sociale (cahier des charges de gestion sociale, état du service rendu aux locataires),
- ➔ Les contrats de ville, conventions TFPB,
- ➔ Taxe foncière propriété bâtie

VI. BILAN DU PRECEDENT PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Lors des réunions Conseil de Concertation Locative qui ont eu lieu en 2022, les sujets évoqués en séance ont porté sur :

Le lundi 4 avril 2022 de 15h00 à 17h00	<ul style="list-style-type: none">- Présentation de l'enquête de satisfaction locataires- Point d'avancement sur le projet de réorganisation de l'Office- Point sur la dématérialisation des avis d'échéances- Projet de réhabilitation 131 et 133 rue de la colline à Nancy- Point sur la restitution de la taxe d'ordures ménagère de 2018
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Point sur l'augmentation du prix du gaz pour la production de chauffage et d'eau chaude - Déroulement des élections de locataires
<p>Le vendredi 10 juin 2022 De 14h00 à 17 h 00</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Présentation de l'enquête de satisfaction locataires, - Présentation des plans d'actions issus de l'enquête de satisfaction locataires, - Point d'avancement sur le projet de réorganisation de l'Office, - Présentation du projet de réhabilitation du bâtiment 1/3 boulevard de l'American Légion, - Présentation du projet de dématérialisation des avis d'échéance sur le secteur Plateau de Haye, - Présentation de la régularisation des charges.
<p>Le lundi 10 octobre 2022 De 14h00 à 17 h 00</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Présentation de la nouvelle organisation - Augmentation des loyers 2023 - Lancement de l'enquête de satisfaction 2022 - Bilan de la création des comptes clients - Réflexion partagée sur l'évolution du marché Multitechnique (prestations supplémentaires) - Présentation nouvelle grille tarifaire des stationnements - Déménagement de l'Agence Imm'Oh - Plan de sobriété énergétique
<p>Le jeudi 01 décembre 2022 De 09 h 30 à 12 h 00 Conseil de Concertation Locative Extraordinaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Actualités (contexte, dispositifs...), - Mise en perspective avec 2 exemples sur le patrimoine, - Réflexions en cours pour définir la stratégie d'achat à appliquer, - Echanges sur les mesures mises en place pour les charges locatives (actualisation des provisions, bouclier tarifaire...)

VII. LA CONCERTATION

Le développement d'une véritable « démocratie participative » ne peut s'opérer qu'avec la participation et l'adhésion des locataires. Les décisions doivent être transparentes et concertées.

Le Conseil De Concertation Locative est une instance de conception et de copilotage de projets partagés pour améliorer le cadre de vie et le lien social.

Ceci implique l'organisation de lieux d'expression, d'information et de concertation ainsi que la mise en œuvre de plans d'actions. Le rôle des associations représentatives et autres associations culturelles basées sur les quartiers y est ici pleinement affirmé.

Depuis plusieurs années, l'OMh du Grand Nancy est doté d'une instance de concertation à l'échelle de l'organisme : le Conseil de Concertation Locative (CCL).

1) COMPOSITION

Le Conseil de Concertation Locative est composé conformément aux dispositions de la loi.

Sont membres de droit du Conseil de Concertation Locative :

D'une part,

- Les représentants du bailleur désignés par lui,

D'autre part,

- Les représentants de locataires élus au Conseil d'Administration
- Les représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation. Ceux-ci seront au nombre maximum de 3.

Les associations affiliées siégeant à ce conseil sont :

- L'association Confédération de la Consommation Logement et Cadre de Vie (CCLCV 54)
- La Confédération Générale du Logement Moselle (CGL UD 57)

Peuvent être membres invités des Conseils de Concertation Locative :

- Des personnes ayant une compétence ou une légitimité reconnue sur un sujet figurant à l'ordre du jour du Conseil de Concertation
- Des représentant locaux de locataires (amicales de locataires) présents soit du fait d'une expérience significative sur un thème à l'ordre du jour, soit parce qu'un point précis concernant leur résidence doit être abordé en conseil.
- Des locataires en règle avec leurs obligations de locataires, choisis par les associations
- Des représentants nationaux, régionaux et départementaux des confédérations de locataire.

Les associations informent le bailleur du nom des membres invités avant la date de la séance, en justifiant de leur présence.

Le nombre de personnes invitées est limité à 2 par association et par séance.

En cas de dissolution de l'association, l'ensemble des représentants désignés par cette association perdent leur mandat au sein des Conseils de Concertation Locative.

2) THEMES DE LA CONCERTATION

Les Conseils de Concertations Locative ont pour objectif de favoriser les relations locatives en instaurant un débat sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Chaque Conseil est informé et consulté en particulier sur les sujets suivants :

- Les accords collectifs, pour répondre si nécessaire à des adaptations ou à des nouveaux besoins, notamment dans le cadre de la maîtrise des charges, de l'amélioration et de l'entretien des logements et des parties communes.
- Les charges et réparations récupérables et les contrats y afférents.
- Les différents aspects de la gestion des immeubles ou des groupes d'immeubles, notamment sur la qualité de l'entretien, la sécurité, l'environnement et plus généralement, la gestion de proximité

- Les projets concernant la stratégie de l'organisme,
- Le traitement des sollicitations, le vivre ensemble ; anticipation de l'émergence de nouveaux espaces de vivre ensemble issus des projets patrimoniaux
- Les grands axes des plans de travaux (construction, amélioration et réhabilitation, grosses réparations et gros entretiens, aménagement et équipement des parties communes intérieures et extérieures) et des projets de renouvellement urbain.
- La Convention d'Utilité Sociale – CUS

Les associations font connaître au bailleur les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif. Elles sont invitées à donner leur avis sur tout sujet concernant la vie des programmes et elles sont informées sur des sujets ou événements touchant à leur gestion.

- Le Conseil de Concertation Locative peut émettre des recommandations et rédiger des chartes (règles de bon voisinage...)
- Le Conseil de Concertation Locative peut engager des actions de communication, d'information ou de sensibilisation en direction des locataires de l'OMh du Grand Nancy.

3) GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES

La concertation passe aussi par des rapports plus réguliers et plus approfondis entre le bailleur et les associations.

C'est pourquoi, à la demande du bailleur et/ou des associations, il peut être instauré des groupes de travail thématiques qui ont pour objectif de poursuivre et d'approfondir les débats engagés en Conseil de Concertation Locative sur une thématique précise.

➤ NOMBRE ET FREQUENCE

Le nombre de groupes de travail thématiques ne sont pas déterminés. Ils sont arrêtés d'un commun accord entre les parties.

➤ COMPOSITION

Les groupes de travail thématiques sont composés de représentants du bailleur et des représentants des associations.

Le nombre des représentants est adapté pour permettre un travail efficace du groupe de travail.

La participation à ces groupes donne à lieu à l'indemnisation forfaitaire prévue dans le cadre des Conseils de Concertation Locative.

➤ ORGANISATION

Les groupes de travail thématiques se tiennent au siège de l'OMh du Grand Nancy ou dans tous locaux administratifs de l'OMh du Grand Nancy permettant d'accueillir les groupes de travail, ou dans un local associatif, aux heures d'ouverture des bureaux.

A l'issue des réunions du groupe de travail thématique, le représentant du bailleur rédige un compte-rendu.

➤ **PUBLICATION**

Les groupes de travail thématiques rendent compte de l'avancée de leurs travaux et de leurs conclusions lors des Conseils de Concertation Locative.

4) MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA CONCERTATION

➤ **PERIODICITE DES REUNIONS**

Le Conseil de Concertation Locative se réunit à minima 4 fois par an.

Toutes les dates des conseils programmés pour l'année sont transmises au plus tard le 15 février de cette même année.

Chacun des membres peut, à chaque fois que cela est nécessaire, provoquer la réunion du Conseil De Concertation Locative pour évoquer des points relevant de sa compétence. Dans ce cas, les points constituant l'ordre du jour devront être communiqués au moins 10 jours avant la date de la réunion.

➤ **LIEU**

Les séances se tiennent généralement en présentiel au siège du bailleur, situé 32 Rue Saint Léon à Nancy.

En raison d'un contexte particulier, les réunions du Conseil De Concertation Locative pourraient se faire à distance par visioconférence.

➤ **CONVOCATIONS**

Pour chacune des dates fixées à l'issue de la réunion précédente, le directeur de l'OMh du Grand Nancy ou son représentant, convoquera individuellement, 10 jours avant la date, par lettre simple ou par mail, les représentants des associations siégeant au Conseil. L'ordre du jour sera joint à la convocation.

➤ **ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour sera établi par le bailleur en liaison avec les associations et en prenant compte, dans la mesure du possible, les propositions d'inscription qui lui auraient été communiquées avant la date d'expédition du courrier/mail.

Le bailleur motivera lors de la réunion le report et/ou le rejet, s'il y a lieu, de sujets proposés par les associations et non-inscrits à l'ordre du jour.

Les modalités d'organisation et de déroulement des réunions doivent refléter la volonté partenariale des deux parties et leur ambition de respect et de considération mutuels.

Ce qui se traduit par :

- La fixation conjointe des ordres du jour
- La fixation conjointe des horaires et des durées des réunions, qui doivent être compatibles avec les disponibilités de l'ensemble des membres du Conseil de Concertation Locative, notamment lorsqu'ils sont salariés
- La date de convocation avec pièces jointes au moins 10 jours ouvrés en amont des réunions
- La prise de parole de tous lors des réunions
- L'organisation et la retranscription des débats
- Un délai raisonnable de mise à disposition des comptes-rendus
- La réalisation de bilans annuels

➤ PROCES-VERBAUX

La présidence du Conseil est assurée par le directeur de l'OMh du Grand Nancy ou son représentant, qui veille à son bon déroulement. Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions.

Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles.

Les comptes rendus définitifs des séances du Conseil De Concertation Locative sont mis ligne sur le site internet du bailleur.

VIII. REVISION DU PLAN

A l'échéance du présent Plan De Concertation Locative, les parties contractantes réalisent un bilan d'exécution des 3 années écoulées et définiront, le cas échéant, les modifications rendues nécessaires à son renouvellement.

La pratique de révision par avenant peut permettre des adaptations mineures du plan au cours de sa période de validité, après concertation et d'un commun accord entre le bailleur et les associations signataires du plan.

IX. MOYENS MATERIELS ET FINANCIERS DE LA CONCERTATION

Il est rappelé que la loi prévoit explicitement l'obligation de mettre à la disposition du Plan De Concertation Locative pour en assurer son bon fonctionnement « des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre ». L'objectif d'amélioration de la concertation passe nécessairement par la mobilisation de moyens adaptés, permettant aux associations d'organiser la concertation avec les locataires.

Les moyens humains, matériels et financiers mis à disposition des associations de locataires demeurent une nécessité pour un dialogue équilibré entre les représentants des associations et le bailleur. Ils leur sont indispensables pour sensibiliser et mobiliser l'ensemble des locataires à la concertation.

Le budget mis à disposition des associations par le bailleur est constitué d'un budget de « fonctionnement » et d'un budget « associatif ». Les moyens sont répartis selon les modalités suivantes :

➤ **BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

Le budget de « fonctionnement » (concertation, formation...) représente 50% du budget global (soit 5 238.00 €) et est destiné à la prise en charge des frais de fonctionnement des associations.

Il sera versé au plus tard fin février de l'année en cours.

➤ **BUDGET ASSOCIATIF**

Le budget « associatif » destiné au financement d'actions de concertation et de projets associatifs représente 50% du budget. Il est de 5 238 € pour 2023 et sera versé proportionnellement aux Associations selon les résultats des élections.

Les projets présentés par les associations doivent viser à renforcer le lien social dans le patrimoine de l'OMh du Grand Nancy par le développement d'activités associatives et doivent porter sur la mise en place et l'organisation :

- D'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier,
- D'actions d'accompagnement social collectif,
- D'action favorisant l'insertion économique,
- D'actions d'accès à la santé, l'éducation, le sport, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des résidences
- Des actions de sensibilisation et d'information

Les projets présentés par les associations n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Les associations s'efforceront de veiller à une juste utilisation du budget associatif sur chaque territoire.

Les projets sont validés par les Présidents d'association et transmis par leurs soins à l'OMh du Grand Nancy.

Un bilan récapitulatif annuel des actions sera présenté et lors du 4^e CCL de l'année en cours et le règlement sera effectué sur présentation du bilan par chaque association.

L'OMh du Grand NANCY procédera au versement de la participation financière à réception d'un bilan quantitatif et qualitatif de l'action.

Un point sur la consommation et l'utilisation du budget associatif est présenté systématiquement à chaque Conseil De Concertation Locative.

X. INFORMATION ET COMMUNICATION SUR LE PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE ET LES CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

L'OMh du Grand Nancy met en ligne le Plan De Concertation Locative sur son site internet dans l'espace qui est réservé à ses locataires et diffusera un exemplaire du Plan De Concertation Locative aux membres de droit des Conseils de Concertation Locative.

1) MOYENS MATERIELS

- Gestion administrative des Conseil de Concertation Locative réalisée par l'OMh du Grand Nancy (organisation des réunions, tenue de séances, procès-verbal).
- Mise à disposition de salles de réunion.

D'une manière générale, les moyens matériels et financiers mis à disposition des associations sont conditionnés par leur présence aux réunions, leurs activités et les bilans qui en découlent, qui doivent être formalisés.

2) MOYENS FINANCIERS

Ce budget comprend notamment :

- Une somme forfaitaire annuelle correspondant à 50 % du budget allouée à chacune des associations participant aux conseils de concertation locative,
- Une participation financière à la formation des représentants des associations de locataires siégeant au Conseil De Concertation Locative, ou de locataires de l'OMh et adhérents à l'association sur présentation de justificatifs.
- Le financement du montage de projets menés par les associations de locataires en direction d'un quartier, d'un ensemble immobilier pour exercer leur fonction, pour mobiliser les locataires et pour renforcer le lien social.
- Une indemnisation forfaitaire des frais de déplacements des représentants des associations de locataires, pour chacune de leur participation aux Conseils De Concertation Locative.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires au bailleur.

En cas de reliquat en fin de d'exercice, le budget ne serait ni redistribué, ni reporté sur l'exercice suivant.

Chaque année sur la durée de validité du plan, le bailleur met à disposition des associations membres du Conseil de Concertation Locative, un budget calculé sur la base d'un prix au logement et du nombre de logements selon la formule suivante :

Budget mis à disposition : Prix au logement X Nombre de logements occupés

La loi Egalité et Citoyenneté définit les moyens financiers attribués aux représentants de locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre de la concertation locative : l'Omh du Grand Nancy a fixé la somme de **2 € par logement occupés et par an**. Le nombre de logements occupés dans l'organisme au 31 décembre 2022 étant de **5 238 logements occupés**, **l'enveloppe budgétaire globale s'élève 10 476 €**.

Conformément à la loi Egalité & Citoyenneté, le budget global dédié aux Conseils de Concertation Locative est réparti en fonction des résultats des dernières élections des représentants des locataires :

- 53.82% pour la CCLCV54 soit 5 638.18 € pour l'année 2023
- 46.18 % pour CGL UD57 soit 4 837.82 € pour l'année 2023

Les procès-verbaux des Conseils de Concertation Locative sont diffusés sur le site internet de l'OMh du Grand Nancy.

Un bilan annuel, réalisé conjointement, est présenté au Conseil d'Administration de l'OMh du Grand Nancy.

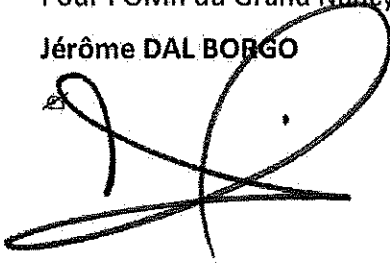
Fait à Nancy le

en

exemplaires

Pour l'OMh du Grand Nancy, Le Directeur Général

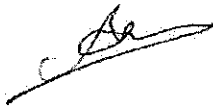
Jérôme DAL BORGO



Pour la CLCV,

Monsieur Bernard MICHEL- Président

ES



Mme Jocelyne SANTERRE

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente à la CLCV

ES



Mme Agnès ROBERT

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente à la CLCV

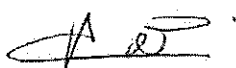
ES



M. Guy REPI

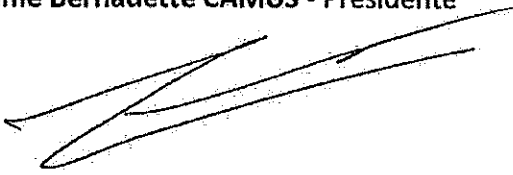
Administrateur élu au Conseil d'Administration et adhérent à la CLCV

ES



Pour la CGL UD 57,


Madame Bernadette CAMUS - Présidente



Mme Laurence MAGDZIAREK

Administratrice élue au Conseil d'Administration et adhérente CGL UD 57

es



M. Jean-Claude BARHELET

Administrateur élu au Conseil d'Administration et adhérent - CGL UD 57

es

