

B O U R G



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2021-2025

Entre BOURG HABITAT, OPH de la Ville de Bourg en Bresse, sis 16 avenue Maginot à Bourg en Bresse, représenté par Marine DANIEL CHOSSON, Directrice Générale de Bourg Habitat, Ci-après, désigné par « le bailleur »

Et les Associations

- L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) représentée par sa Présidente, Madame POULAIN Geneviève,
- La Confédération Syndicale des Familles (CSF) représentée par sa Présidente, Madame Denise DUMONTET,
- L'Association pour l'Information et la Défense des CONSOMMATEURS SALARIÉS représentée par son Président, Monsieur Cyril LESPINASSE.

Les partenaires de la négociation et de la révision des PCL sont :

- Les associations de locataires présentes dans le patrimoine, affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation ;
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections ;

PREAMBULE

Un premier plan de concertation locative a été établi, avec l'ensemble des associations des représentants de locataires le 15 Avril 2015 couvrant le patrimoine de Bourg Habitat et ce conformément aux dispositions des articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986.

Différentes évolutions réglementaires (l'article 193 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et les articles 93 et 94 de la loi Egalité et Citoyenneté (EC) du 27 janvier 2017) permettent aux bailleurs et aux représentants des Associations de Locataires d'engager un travail collégial sur la concertation locative et ceci dans le but de renforcer l'information faite aux locataires.

Pour ce faire **Bourg Habitat** s'engage à :

- Rencontrer les représentants des associations de locataires,
- Répondre aux demandes d'informations,
- Informer et assurer la concertation en lien avec des évolutions de prestations de service,
- Faciliter la vérification des charges locatives en application des textes en vigueur,
- Organiser une concertation sur les actions pouvant être engagées sur l'amélioration de la qualité de service, la maîtrise des charges, la sécurité, les incivilités

Les associations de locataires quant à elles, veillent à :

- Accompagner les locataires dans leurs démarches,
- Faire le relais des actions menées par Bourg Habitat sur l'ensemble de son parc,

GP
CP CL 102²

- Promouvoir, accompagner et développer la constitution de groupements de locataires désireux de s'impliquer pour toute action visant à l'amélioration du cadre de vie et mieux vivre ensemble. Son contenu a fait l'objet d'une préparation concertée avec les organisations de locataires en suivant les orientations définies par la loi. Ce Plan de Concertation Locative se substitue au plan précédent en date du 15 avril 2015.

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent plan court du 1 janvier 2021 au 1 janvier 2025 soit sur une période de 4 ans et s'applique à l'ensemble des locataires du parc Bourg Habitat. Bourg Habitat et les représentants des locataires ont souhaité fixer dans ce nouveau plan des principes et des objectifs partagés en matière de concertation pour renforcer et développer leur partenariat notamment à partir d'échanges réguliers sur des thématiques diverses concernant le patrimoine et la gestion locative dans tous les champs qu'elle revêt.

Pour ce faire, les associations des représentants de locataires se voient attribuer, dans l'exercice de leurs missions et de leurs actions, des moyens matériels et financiers. Leurs usages doivent être définis précisément dans le PCL avec un suivi assuré par la production d'un bilan annuel rédigé par ces mêmes associations de représentants de locataires.

De plus, il instaure un Conseil de Concertation Locative (CCL) dont il précise les modalités organisationnelles exposées ci-après.

ARTICLE 2 – CHAMPS D'APPLICATION

Le PCL prévoit que la concertation portera sur l'ensemble du patrimoine de Bourg Habitat soit 5496 logements.

ARTICLE 3 - PARTENAIRES

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 26 décembre 1986, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, le PCL a été élaboré en partenariat :

- Le CODIR de Bourg Habitat, Comité de Direction,
- Les administrateurs élus représentants des locataires,
- Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés lors des dernières élections de locataires ou affiliées à l'une des organisations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil de National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation,

ARTICLE 4 – ROLE DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Au-delà de l'obligation légale, le CCL est une instance de dialogue, de consultation et de propositions entre Bourg Habitat et les associations représentatives des locataires, qui vise à construire des projets

communs basés sur l'intérêt général des locataires. **Le CCL est habilité à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine.**

Des accords collectifs locaux relevant de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, peuvent être également conclus entre Bourg Habitat et les locataires et/ou leurs associations représentatives sur tout le patrimoine. Aussi, le CCL sera tenu informé de toute négociation d'un accord collectif local.

Les propositions et les avis du CCL seront portés à la connaissance du Conseil d'Administration de Bourg Habitat qui restera seul décideur de la réflexion, déclinaison, mise en application ou non de ces propositions.

4.1 COMPOSITION

Le CCL est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au 1^e alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, modifié en 2017 :

- o Les représentants de Bourg Habitat : le CODIR, le pôle de la Qualité et de la Proximité, le responsable d'agence ou tout autre collaborateur pouvant intervenir sur les sujets abordés,
- o Les représentants des associations de locataires.

Ces associations informeront le bailleur des représentants choisis par lettre recommandée avec réception. Si une nouvelle association répondant aux critères indiqués ci-dessus se constitue entre deux scrutins d'élections de locataires, elle pourra siéger au CCL. Toutefois, elle ne bénéficiera pas de financement du bailleur conformément aux dispositions de cet article.

En outre, seront conviés les membres représentants des associations de locataires élu au Conseil d'Administration.

Par ailleurs, les membres du CCL peuvent être assistés :

- o Du président de chaque association (ou son représentant),
- o D'une personne dont la compétence est jugée utile (une seule personne par thème et par association). Bourg Habitat devra être informé par avance et par écrit ou par voie électronique.

4.2 FREQUENCE DES CCL

Le CCL se réunira en moyenne une fois par trimestre.

Aussi, des réunions supplémentaires pourront être programmées sur demande de l'un des deux partenaires avec l'agrément des deux parties. **Ces réunions peuvent aussi se dérouler sur site en pieds d'immeuble ou dans le cadre de diagnostic en marchant en collaboration avec les services de Bourg Habitat.**

De plus, conformément à la loi Ville du 21 février 2014, les membres du Conseil de Concertation Locative pourront être éventuellement être amenés à travailler **en partenariat avec des instances externes comme les conseils citoyens, les partenaires sociaux, notamment dans le cadre des projets**

de renouvellement des quartiers ou des services techniques Ville et CA3B notamment sur des thématiques du cadre de vie.

ARTICLE 5 – THEME DE LA CONCERTATION LOCATIVE

Les différents thématiques qui peuvent être abordées sont très variées et portent essentiellement sur :

- Les projets patrimoniaux (réhabilitation, amélioration, démolition, relogement, construction)
- Les projets stratégiques de Bourg Habitat (CUS (Convention d'Utilité Sociale), PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), politique sociale, révision des loyers, traitement des impayés)
- Les charges (règles de calcul, provisions, régul...)
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté avec des actions de sensibilisation
- Le traitement des réclamations et des affaires
- La politique sociale et environnementale de l'organisme
- Le vivre ensemble
- Les impayés et la prévention
- Le patrimoine et son entretien

En ce qui concerne les sujets abordés sur le patrimoine, il est précisé qu'une concertation par immeuble sera engagée notamment pour les opérations d'amélioration et de réhabilitation, en accompagnement des accords collectifs locaux.

ARTICLE 6 - LES MOYENS FINANCIERS ET MATERIELS

6.1 MOYENS FINANCIERS

Conformément aux articles 44, 44 bis et 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté n°2012-86 du 27 janvier 2017 avec les articles 92 à 96, **il est prévu « 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 ».

Cette dotation prend en charge exclusivement :

- **Les frais de fonctionnement de la concertation dans le cadre des réunions du CCL et des réunions thématiques exposées à l'article 5** : le défraiement des membres participant aux CCL se fera selon le barème des indemnités versées aux membres du Conseil d'Administration et correspond à une indemnité de déplacement (Cf délibération 04/09/2020). Cette indemnité s'adresse à tous les membres du CCL qu'ils soient représentants des locataires élus, administrateurs ou autres membres de droit. Les réunions préparatoires ne donneront pas lieu à des indemnités.
- **Le financement de l'information et la formation** : sont concernés uniquement les représentants de locataires et les membres du CCL ; il s'agit du coût des formations, de l'hébergement, des frais de repas et de déplacements, dans la limite de 3 formations par association et par an.
- **Les frais induits par le rôle de relais auprès des locataires** (représentations, réalisation d'enquêtes, supports de communication, photocopies, ouvrages, fournitures,) : le paiement ou le remboursement des dépenses se fera sur présentation de factures justificatives.
- **Le financement de projets** (renforcement du lien social notamment) : ces projets devront être envoyés 15 jours avant le CCL pour être validés en séance et en définir le montant suivant les actions déclinées.

Afin de faciliter les démarches administratives, les membres élus devront, à défaut de n'avoir pu anticiper leurs dépenses, présenter leur demande de remboursement lors d'un CCL afin que celle-ci soit validée en séance et inscrite dans le compte rendu de la réunion sans en attendre l'approbation pour éviter des délais trop importants.

Le montant attribué par logement annuellement, est indexé sur le pourcentage de révision des loyers pratiqués, validé chaque année par le Conseil d'Administration Le nombre de logement géré au 31 décembre est actualisé chaque année.

Sont exclues les habitations dont la relocation est gelée par décision du Conseil d'Administration de BOURG HABITAT (démolition, réhabilitation, ...)

S'agissant d'un budget limitatif, les dépenses ne pourront excéder la somme allouée pour l'année.

Le budget global sera amputé des dépenses afférentes à l'indemnisation de tous les membres du CCL assistant aux réunions prévues tous les 3 mois (Cf ARTICLE 4).

La part non consommée au 31 décembre de l'année sera réintégréée dans le budget général de Bourg Habitat.

6.2 MOYENS MATERIELS

Bourg Habitat s'engage à :

- Mettre à disposition une salle dans ses locaux pour la tenue du CCL,
- Assurer le secrétariat des séances du CCL (convocation, rédaction des comptes rendus, préparations et suivis des séances, ...),
- Assurer la production de documents nécessaires à la tenue des CCL,
- Faciliter l'accès aux halls des immeubles pour distribuer les informations,

6.3 FORMATION

Bourg Habitat s'engage également à faire bénéficier les membres du CCL à des formations en interne correspondant à la mission exercée dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

6.4 MISE A DISPOSITION DE LOCAUX (hors CCL)

Il n'est pas prévu de modalités spécifiques pour la mise à disposition de locaux. Cette question pourra être résolue localement par l'utilisation de salle communes ou locaux résidentiels gérés par l'AGLCA (Agence Gestion Liaison Conseil aux Associations).

ARTICLE 7 – USAGE DES MOYENS ET MODALITES DE SUIVI

En contrepartie du versement de l'allocation des 2€, les associations concernées devront informer Bourg Habitat de l'utilisation des fonds versés dans le cadre d'un bilan annuel quantitatif et qualitatif.

Une avance correspondant à 50% du budget sera versée à la fin du premier trimestre de l'année N.

Les actions et les dépenses éligibles sont définies ci dans le présent plan.

Afin de justifier de l'engagement des dépenses, chaque association s'engage à fournir au bailleur avant le 30 juin de l'année N+1 un rapport annuel sur les actions réalisées pour le compte des locataires de Bourg Habitat.

G.P.
CP
CL
M

En cas de remise tardive, l'Association de locataires en question ne pourra pas faire valoir de versement retro actif.

Bourg Habitat se réserve le droit de ne pas verser cette allocation si son objet est tendancieux (visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale).

ARTICLE 8 – MISE A JOUR, REVISION ET BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Après les prochaines élections des représentants des locataires, un bilan du présent PCL sera établi, à partir duquel le CCL jugera de l'opportunité de proposer son actualisation ou sa refonte. Il pourra également faire l'objet d'avenants actant de modifications relatives aux modalités de concertation.

ARTICLE 9 – VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan a été validé au cours du Conseil d'Administration du 18/03/2021. Il prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2021.

Il sera consultable par les locataires et les partenaires sur le site internet de Bourg Habitat.

Fait à Bourg-en-Bresse, le 24 Mars 2021

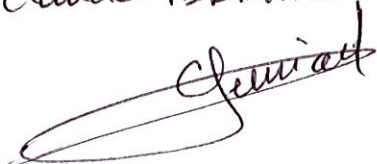
BOURG HABITAT,
Pour la Directrice Générale,
Le Directeur Général Adjoint,
Thierry MERAT



ASSOCIATION FORCE OUVRIERE,
CONSOMMATEURS (AFOC),
La Présidente,
Geneviève POULAIN



CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES,
(CSF),
La Présidente,
Denise DUMONTET

Po/Claude FERRIAND


ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET
LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES
(INDECOSA)
Le Président,
Cyril LESPINASSE

