

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

## **Préambule :**

Sur proposition des services de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), s'est réuni un groupe de travail chargé d'élaborer le projet de Plan de Concertation Locative (PCL), à valider ultérieurement par le Conseil d'Administration du mois de d'octobre 2019, conformément à l'article 193 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

## **Article 1 : Objet du PCL**

Le présent PCL définit les modalités pratiques de la concertation applicables à l'ensemble du patrimoine de l'OPH2C, ses thèmes et ses moyens.

Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaurant dans ce cadre un Conseil de Concertation Locative (CCL), en mentionnant sa composition et ses modalités de fonctionnement.

## **Article 2 : Objet du CCL**

Le CCL a pour objectif de favoriser les relations locatives locales en instaurant une consultation pour avis des locataires. Il a été élaboré, conformément aux dispositions de l'article 44bis de la loi du 23 décembre 1986 modifié, dans le cadre de négociations associant généralement:

Les administrateurs élus représentants des locataires,

Les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à la C.N.C. présentes sur le patrimoine,

Les représentants des associations ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.

Il peut être consulté notamment sur les projets d'amélioration des immeubles.

## **Article 3 : Déontologie**

Le CCL doit donner son avis sur l'ensemble des résidences et cela en toute impartialité.

## **Article 4 : CCL et administrateurs élus**

Le CCL est composé :

- Des représentants de l'OPH2C en nombre au plus égal à ceux des représentants des associations,
- Des représentants des associations ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections,
- D'une personne, au plus et par association, dont la compétence ou la présence serait jugée utile. Lorsqu'une association en souhaitera la présence, elle en informera l'OPH2C au moins 5 jours à l'avance en précisant le nom de l'objet de compétence de cette personne.

Chaque association désignera nominativement ses 3 représentants et un suppléant. Ce suppléant ne siégera qu'en l'absence d'un de ses représentants.

Cependant la participation au CCL. restera ouverte ultérieurement, dans les conditions prévues dans le présent plan, à tout groupement de locataires ou association répondant aux critères prévus par la loi et qui en feront la demande.

Conformément aux articles 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, le CCL est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

L'article 44 quater prévoit que préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 44.

Lorsque le CCL., prévu à l'article 44 existe, cette concertation est réalisée dans son cadre.

#### **Article 5 : Réunion du CCL**

Le CCL se réunira, sur convocation de l'OPH2C, au moins une fois par trimestre et autant que de besoins.

Le CCL est présidé par le Président élu à l'occasion de la première séance parmi les membres qui se seront portés candidats, qui a pouvoir de délégation à un autre membre de son choix représenté au sein du CCL.

L'OPH2C adressera aux membres du CCL les convocations accompagnées de l'ordre du jour 10 (dix) jours avant la date de la réunion. Les convocations et compte-rendu seront envoyés par mail et/ou courrier.

Les associations pourront demander l'inscription de questions précises supplémentaires, par écrit motivé 5 (cinq) jours avant la réunion.

Sur les points fixés par l'OPH2C celui-ci en fournira les éléments relatifs 5 (cinq) jours avant.

Ces éléments sont remis à l'attention des seuls membres du CCL qui ne sont pas autorisés à diffuser ces documents de travail.

Bilan périodique de l'activité du CCL : un bilan étape sera établi tous les ans.

#### **Article 6 : Relevés des avis du CCL**

L'OPH2C établira les relevés des avis des CCL et les portera à la connaissance du Conseil d'Administration.

En cas d'accords collectifs, ceux-ci seront diffusés auprès des locataires sous format papier conformément à l'article 42 de la loi du 23/12/1986.

#### **Article 7 : Lieux de réunion**

Les CCL se tiendront au siège de l'OPH2C aux horaires d'ouverture des bureaux.

#### **Article 8 : Moyens et communication**

##### **Moyens :**

Pour permettre la préparation et la tenue des réunions du CCL, un local situé sur le patrimoine bastiais de l'OPH2C sera mis à disposition de ses membres dans les meilleurs délais suivant la validation du PCL au Conseil d'Administration.

Ce local sera équipé d'un ordinateur avec imprimante, d'un accès internet avec téléphone en accès illimité, d'un tableau d'affichage, d'une boîte aux lettres, d'une armoire par association, d'une table et de chaises.

Ce local est exonéré de charges locatives afférentes.

Les frais d'assurance du local seront pris en charges par l'OPH2C.

Dans le cadre de leurs frais de fonctionnement, il est octroyé une subvention de 2 euros par logement et par an, pouvant être revalorisée chaque année, répartie équitablement entre les associations de la manière suivante :

- Une part fixe identique à toutes les associations
- Une part variable à répartir en fonction des résultats des élections des représentants des locataires

Son versement pourra être conditionné à la présence régulière des représentants des associations aux réunions du CCL, et la fourniture d'éléments sur l'utilisation des fonds (bilan d'activités annuel, évaluation des actions).

Dans le cas où les enveloppes ne seraient pas consommées dans leur intégralité, le reliquat restant pourra être déduit de la subvention allouée pour le prochain exercice.

Il est noté que les consommables (papier, cartouche imprimante...) resteront à la charge des associations.

**Communication :**

La liste des élus des associations sera mise en ligne sur le site internet de l'OPH2C.

Les comptes rendus des CCL. seront également mis en ligne ou téléchargeable à partir du site internet et affichés dans les halls d'immeubles (affichage à la charge de l'OPH2C).

La liste des codes d'accès immeubles seront communiqués régulièrement aux représentants des associations.

L' OPH2C fera le point sur l'état des panneaux d'affichage des associations dans les halls d'immeubles et s'assurera de leur parfaite visibilité.

**Article 9 : Durée**

Le présent PCL prendra effet à la date de sa validation par le Conseil d'Administration, et pourra être révisé au besoin chaque année ou à l'issue des prochaines élections des représentants des locataires.