



## PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2019 - 2023

### Préambule

Instauré par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation et instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative.

Le présent plan a été négocié avec les représentants des associations de locataires conformément aux articles 44 bis, 44 ter, 44 quater, de la Loi du 23 décembre 1986 telle que modifiée et en application de la Loi égalité et citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017.

Il fait suite au précédent Plan de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration le 23 juillet 2015 pour une durée de 4 ans, renégocié en concertation avec les associations, à l'issue de l'élection des représentants des locataires du 5 décembre 2018.

### Article 1 - Objet

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine immobilier d'Orvitis.

Il énonce les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

Il prévoit les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre, ainsi que des moyens financiers, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

### Les principes adoptés :

La concertation se définit par la volonté commune des représentants des Associations et des représentants d'Orvitis de prendre en compte des sujets transversaux (Qualité de service, Développement durable...), de permettre des prises de décision au niveau d'Orvitis, de favoriser une diffusion d'informations générales (projets, réglementation ...).

Le Conseil de Concertation Locative n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration d'Orvitis dans lequel sont présents des représentants de locataires, reste le seul compétent pour prendre des décisions.

447  
FXD CS PC  
RM. AR  
DD  
1

## Article 2 - Partenaires

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de la Côte-d'Or, a été négocié par Orvitis avec :

- Les associations de locataires présentes dans le patrimoine d'Orvitis, 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,
- Les administrateurs élus représentants des locataires,
- Toute association n'ayant pas présenté de candidats aux élections, mais répondant aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine), qui en ont fait la demande.

## Article 3 - Thèmes de la concertation

Conformément à la loi, la concertation porte sur les thèmes suivants :

### 1. Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers

- Plan Stratégique de Patrimoine – participation à la mise à jour et au suivi du PSP
- Présentation du plan de vente de logement aux locataires et bilan des ventes
- Gros entretien et grosses réparations
- Entretien et maintenance

### 2. Projets d'amélioration ou de construction-démolition et de construction

- La programmation des aides à la pierre
- Les travaux
- Les impacts des travaux sur les loyers et les charges
- Les modalités de réalisation des travaux
- Démolitions – présentation des projets de démolition - procédure de relogement et points de situation sur avancement de la procédure

### 3. Les mesures touchant aux conditions d'habitat et du cadre de vie des habitants

- Accueil et services aux locataires
- Voisinage et sécurité
- Impayés de loyers et prévention des expulsions
- Environnement
- Projets associatifs
- Information sur le Supplément de Loyer de Solidarité

### 4. Volets de la Convention d'Utilité Sociale faisant l'objet d'une concertation avec les locataires

- Cahier des charges de gestion sociale
- Etat du service rendu aux locataires
- Engagements pris par Orvitis en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale » indiqués dans la Convention d'Utilité Sociale.

Remarque : Les dossiers individuels ne relèvent pas de la concertation locative menée lors des Conseils de Concertation Locative.

Sont exclues également les problématiques qui relèvent de la compétence exclusivement du Conseil d'Administration de l'organisme.

Handwritten signatures and initials: AD, RH, CS, AD, PG, 2, DD, and a large signature.

#### Article 4- Rôle et composition du Conseil de Concertation Locative

Les thématiques énumérées ci-dessus seront traitées lors du Conseil de Concertation Locative.

Les membres du Conseil de Concertation Locative s'accordent sur des conclusions générales quant aux thématiques abordées.

Le Conseil de Concertation Locative est le garant du respect et de l'application du Plan.

A ce titre, il procède au suivi et à l'évolution du présent plan à partir des conclusions des séances.

A l'issue des 4 ans correspondant à la durée du Plan, il établit un bilan de la concertation au regard de l'application du plan.

#### **Composition :**

Le Conseil de Concertation Locative est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

Trois représentants des locataires au plus, sont désignés par association, dont un administrateur élu représentant des locataires, pour les associations ayant obtenu un/des siège(s) au sein du Conseil d'Administration lors des élections.

Leur désignation, par les associations, a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative de toute personne dont la compétence est jugée utile.

Dans ce cas, ils en informent le secrétariat du Conseil de Concertation Locative par avance (Direction Gestion Locative).

#### Article 5- Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

##### **- Lieu et fréquence de réunions :**

Le Conseil de Concertation Locative se réunit sur convocation, au moins deux fois par an, au siège d'Orvitis, 17 Boulevard Voltaire à DIJON.

##### **- Ordre du jour :**

L'ordre du jour est proposé par la Direction Générale d'Orvitis. Il est adressé aux membres du Conseil de Concertation Locative au moins un mois avant la séance.

Les représentants des locataires ont 15 jours pour envoyer des propositions de modification de cet ordre du jour.

##### **- Compte rendu :**

Un compte-rendu est établi par le bailleur. Le compte-rendu met en évidence les différents points portés à l'ordre du jour avec les conclusions de manière synthétique et les éventuelles propositions sur les sujets concernés.

Il sera diffusé à l'ensemble des participants dans les meilleurs délais et au plus tard un mois après la séance.

HAT

RM- AD

DD

DD

## 1- Moyens matériels :

### ► Mise à disposition de locaux :

Le principe de mise à disposition à titre gracieux de locaux est acté.

Les associations de locataires siégeant au Conseil de Concertation Locative peuvent ainsi utiliser autant de fois que nécessaire les locaux mis à disposition.

Les modalités précises de mise à disposition des locaux sont déterminées par voie de convention, à la demande des associations, pendant la durée du plan.

Les loyers de ces locaux, les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité sont prises en charge par l'Office, hormis les frais de téléphone et les dépenses de maintenance des matériels et de locaux.

Les locaux sont équipés de chauffage, prise téléphonique, prises électriques et WC si cette installation est possible techniquement.

Le mobilier est fourni par l'Office: un bureau, trois chaises pour l'ensemble des associations et un meuble classeur avec fermeture à clé par association.

Une boîte aux lettres est mise en place, commune ou pas aux associations présentes sur le site, selon le cas.

Un local fait actuellement l'objet d'une mise à disposition, 31 rue Diderot à MONTBARD.

### ► L'accès aux halls des immeubles en fonction des besoins des associations :

Afin de faciliter l'accès aux halls des immeubles selon les besoins des associations (distribution d'informations, affichage, ...) Orvitis met à disposition de chaque association pour la durée du Plan de Concertation Locative, un jeu de badges et de clés d'accès par agence (soit 4 par association) contre signature d'un récépissé au siège de l'Office (Direction Gestion Locative). Les agences ont en charge le bon fonctionnement des badges et procèdent à la mise à jour des jeux de badges et de clés remis aux associations (une fois par an au mois de janvier).

Un montant de 15 euros le badge et 6 euros la clé sera facturé à l'association, en cas de perte de badge(s) et ou de clé(s).

### ► Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative :

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par Orvitis (Direction Gestion Locative), qui s'engage à rédiger et diffuser le compte rendu aux membres du Conseil de Concertation Locative et informer les locataires des avancées du Plan de Concertation locative via la lettre d'information d'Orvitis aux locataires (contact by Orvitis).

## 2- Moyens financiers :

### ► Montant annuel

Afin de soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, des moyens financiers égaux à **2,2616 € par logement (montant actualisé au 1<sup>er</sup> janvier 2020) et par an**, sont attribués et répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Handwritten signatures and initials: L+Y+X, P+D, CR, AD, J+D, and a large signature.

Les associations n'ayant pas présenté de candidats aux élections, mais répondant aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) ne bénéficient pas de cette contribution financière prévue par la loi.

Le montant attribué par logement annuellement, est indexé sur le pourcentage de révision des loyers pratiqués, validé chaque année par le Conseil d'Administration d'Orvitis.

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 (démolition, restructuration ...)

a) Le remboursement des frais de déplacement

Les membres du Conseil de Concertation locative dont la commune de résidence se situe en dehors de la métropole dijonnaise, se voient rembourser leurs frais de transport pour leur participation aux réunions ; par véhicule, au tarif kilométrique en vigueur dans l'administration, en fonction du nombre de kilomètre et de la puissance fiscale du véhicule.

Les frais de transport collectif (bus, SNCF) sont remboursés sur présentation du titre de transport.

b) L'indemnisation forfaitaire des Administrateurs élus représentants des locataires **pour les réunions se déroulant avant 17 heures.**

L'indemnité de participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative sera identique à celle versée aux administrateurs dans le cadre du décret n°90.437 du 28 mai 1990, fixé par arrêté du 22 septembre 2000.

c) L'indemnisation de la perte de salaire pour les participants au Conseil de Concertation Locative pour les réunions se déroulant avant 17 heures.

La perte de salaire occasionnée par la présence aux réunions du Conseil de Concertation Locative est prise en charge par l'Office sur présentation d'un justificatif de l'employeur sur la base d'un taux horaire en vigueur (arrêté du 28 avril 1998) dans la limite de 8 heures par jour.

d) Formation

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent bénéficier des formations internes à l'Office et correspondant à leurs missions exercées dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Pour ce qui concerne la formation externe, les frais en découlant sont inclus dans le budget de 2,2616 € alloués par logement géré (article 5-a).

Les associations seront appelées à exprimer leurs besoins avant la dernière réunion du Conseil de Concertation Locative de l'année précédant la dispense de la/des formation(s) souhaitée(s).

e) Bénévolat

Les membres du Conseil de Concertation Locative ainsi que toute personne y participant, exercent leurs fonctions à titre bénévole.

► **Modalités de versement**

Pour permettre aux associations d'assurer leurs missions sur le terrain, 50% de la dotation est versée au mois de mars de chaque année N.

Les justificatifs des dépenses du 1er semestre de l'année en cours doivent impérativement être fournis par les associations au plus tard **le 30 juin de l'année N.**

La seconde partie de dotation (de 50%) est versée au mois de septembre de chaque année N, **sous réserve de la production des justificatifs du 1<sup>er</sup> semestre de l'année N.**

Les justificatifs des dépenses du second semestre de l'année N doivent être fournis par les associations au plus tard au mois de janvier de l'**année N+1.**

HDE  
AD  
RM.  
AD  
CS  
FG  
5  
DD

Les dépenses excédant le montant de la dotation annuelle ne sont pas prises en charge par l'Office.

Lorsque les dotations annuelles ne sont pas justifiées (partiellement justifiées ou non justifiées), elles donnent lieu à une régularisation du 1<sup>er</sup> versement de dotation de l'année N+1.

Les dépenses sont considérées comme éligibles dès lors qu'elles correspondent à des factures liées au suivi global d'une action, ainsi qu'à des frais de fonctionnement. Elles doivent refléter l'ensemble de la mobilisation d'une association dans une action.

Les associations doivent transmettre le relevé d'identité bancaire de l'association et signaler par courrier toutes modifications des coordonnées bancaires.

#### ► Usage des moyens et modalités de suivi de cet usage

L'usage des moyens financiers doit être précisé selon qu'il s'agit :

- d'actions participant à la concertation locative de manière directe ou indirecte,
- de frais de fonctionnement,

engagés par les associations.

Les projets d'actions sont présentés lors du 1<sup>er</sup> Conseil de Concertation Locative de l'année en cours.

#### ► Bilan annuel de l'utilisation des moyens

Un bilan annuel de l'utilisation des moyens est élaboré par chacune des associations bénéficiaires et adressé à l'Office avant le 31 janvier de l'année N+1.

Le bilan synthétique doit contenir les éléments les plus pertinents des actions menées et être adapté au suivi des actions.

Il peut s'agir de fiches déclinées par action comprenant :

- Une définition de l'action,
- L'objectif ou les objectifs de l'action,
- Les productions concrètes (plan d'action),
- Les modalités d'associations des locataires,
- Les partenariats mobilisés,
- Un bilan quantitatif et qualitatif (les enseignements globaux de l'action),
- Les points forts et éléments à améliorer.

Afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les objectifs, un échange collectif sur les bilans des actions qui participent à la concertation locative est inscrit à l'ordre du jour du 1<sup>er</sup> Conseil de Concertation Locative de l'année N+1, puis présenté au Conseil d'Administration le plus proche.

### Article 7 - Application du Plan de Concertation Locative

#### ► Durée

La durée du présent Plan est de 4 ans, renouvelable annuellement par tacite reconduction, sauf si une association en fait la demande contraire.

#### ► Bilan / Evaluation

Le Plan est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative.

Handwritten signatures and initials: HAS, P.D., R.M., C.B., P.G., A.D., A.D. 6

► **Actualisation**

Au terme de la période de validité du PCL, un bilan global de la concertation intégrant les enseignements globaux et de chaque action est établi par le Conseil de Concertation Locative qui précède l'élection des représentants des locataires, dans l'objectif de faire des propositions pour l'actualisation ou la refonte complète du plan.

Suite à l'élection des représentants des locataires, les partenaires du Plan de Concertation Locative (définis par l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée), se réuniront pour négocier le Plan de Concertation Locative conclu pour une nouvelle période de 4 ans.

Article 8 - Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative a été validé par le Conseil d'Administration réuni le 19 décembre 2019.

Fait à Dijon le 27 janvier 2020

Pour Monsieur Yves GROSPRETRE  
Président de la CNL 21  
M. Robert MONNERET



Monsieur Hassan DJAMA IDLEH  
Président de l'UDCSF 21



Monsieur David DEMEY  
Président de la CLCV-UD21



Monsieur Christophe BERION  
Directeur Général d'Orvitis



Pour Madame Odette MAIREY  
Présidente de l'UFC Que Choisir  
Monsieur Pierre GUILLE  
Vice-Président de l'UFC Que Choisir



Monsieur Alain POIRIER  
Président de l'AFOC 21



Monsieur François - Xavier DUGOURD  
Président d'Orvitis

