

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023- 2027

Préambule

Vu les articles 42, 44 bis, 44 ter, 44 quater et suivants, de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

Vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU, modifiant la loi n°86-1290 susvisée, venant consolider les modes de concertation locative dans le logement social,

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicable au patrimoine immobilier d'Orvitis et précise le cadre de la concertation avec l'ensemble des associations représentatives des locataires. Il instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative.

Le présent Plan de Concertation Locative validé par le Conseil d'Administration le 27 avril 2023, fait suite à l'élection des représentants des locataires qui s'est tenue le 30 novembre 2022.

Il s'inscrit dans la continuité des précédents Plans de Concertation Locative, actualisés depuis la validation du premier plan, le 12 février 2002.

Article 1 - Objet

Le présent Plan de Concertation Locative a notamment pour objet de :

- définir les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble du patrimoine immobilier d'Orvitis ;
- énoncer les règles destinées à formaliser les relations locatives locales ;
- instaurer un ou plusieurs Conseils de Concertation Locative et en établir la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement ;
- prévoir les moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre du Conseil de Concertation Locative,
- prévoir les moyens financiers pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

GA
OD
HAZ
COR
PG
SD

Les principes adoptés : la concertation se définit par la volonté commune des représentants des associations qui participent à la concertation locative et des représentants d'Orvitis, de prendre en compte des sujets transversaux (tels que la qualité de service, ou le développement durable...), de permettre des prises de décision au niveau d'Orvitis, de favoriser une diffusion d'informations générales (projets, réglementation ...).

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 d'Orvitis, a été élaboré et négocié dans le cadre d'échanges associant :

- les représentants d'Orvitis ;
- 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 siégeant au sein du Conseil d'Administration d'Orvitis.

Article 3 - Thèmes de la concertation locative

Conformément aux dispositions légales, la concertation locative porte sur les thèmes suivants :

3.1 Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers

- Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) : participation à la mise à jour et au suivi du PSP.
- Présentation du plan de vente de logements aux locataires et bilan des ventes.
- Gros entretien et grosses réparations.
- Entretien et maintenance.
- Charges locatives.

3.2 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 l'avancement de la procédure.

3.3 Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "HST", "COT 2", "PG", and "DD".

3.4 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.

Il est ici précisé que 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 exclusive des organes délibératifs d'Orvitis (Conseil d'Administration, Bureau, CALEOL...).

Article 4 - Rôle et composition du Conseil de Concertation Locative

Il est instauré au sein d'Orvitis un Conseil de Concertation Locative, instance de dialogue, de consultation et de proposition entre Orvitis et les associations de locataires représentatives au sens de la loi et signataires du Plan de Concertation Locative.

4.1 Rôle du Conseil de Concertation Locative

Conformément à l'article 44ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Conseil de Concertation Locative 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.

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. Les parties s'engagent à rechercher un consensus par la négociation permettant de concilier les intérêts d'Orvitis et des locataires.

Le Conseil de Concertation Locative est le garant du respect et de l'application du Plan de Concertation Locative. A ce titre, il procède à son suivi et à son évolution, à partir des conclusions des séances du Conseil de Concertation Locative.

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

4.2. Composition du Conseil de Concertation Locative

Conformément aux articles 44, et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le Conseil de Concertation Locative est composé :

- de représentants d'Orvitis ;
- de trois représentants des locataires au plus, 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 des représentant des locataires.

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "HMF", "COT", "Pof", and "DD".

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 Clientèle).

Chaque réunion du Conseil de Concertation Locative est présidée par le Directeur Général d'Orvitis.

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.

Article 5 - Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

5.1 Lieu et fréquence des réunions

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

Le cas échéant, il peut être organisé un Conseil de Concertation Locative en visio-conférence, depuis une agence de proximité ou via une connexion Internet sécurisée.

5.2 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 réunion.

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

5.3 Compte-rendu

Un compte-rendu sera établi par Orvitis à l'issue de chaque réunion. Celui-ci mettra en évidence les différents points portés à l'ordre du jour, avec les conclusions de manière synthétique et les éventuelles propositions sur les sujets abordés.

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

Les participants disposent d'un délai de quinze jours pour proposer des modifications éventuelles. Passé ce délai, le compte-rendu définitif est diffusé aux participants ainsi qu'à tous les administrateurs locataires.

Article 6 – Groupes de travail thématiques

Dans un souci d'amélioration de la relation client et des rapports locatifs, Orvitis et les associations de locataires ont souhaité renforcer la concertation locative, par la création de groupes de travail thématiques, qui se réuniront entre deux Conseils de Concertation Locative, afin d'échanger plus régulièrement ou d'approfondir certaines thématiques ou de débattre sur des sujets particuliers voire prioritaires, pouvant concerner tout ou partie du patrimoine d'Orvitis.

M
G
C
H
P
D

6.1 Composition des groupes de travail thématiques

Les groupes de travail thématiques seront composés :

- de représentants d'Orvitis ;
- de membres du Conseil de Concertation Locative, volontaires pour participer aux groupes, en fonction des thématiques ou des sujets travaillés ;
- d'administrateurs élus représentant des locataires ;
- le cas échéant, de locataires relais ou de toute personne dont la compétence sera jugée utile.

6.2 Fonctionnement des groupes de travail thématiques

Les groupes de travail ont pour objectifs :

- d'approfondir les échanges et les débats engagés lors des Conseils de Concertation Locative, sur une thématique précise ou un sujet particulier ;
- ou d'engager une réflexion.

La fréquence des réunions sera déterminée et programmée par Orvitis, en fonction des objectifs recherchés, en lien avec chaque groupe de travail constitué.

Le secrétariat des groupes de travail thématiques sera assuré par la Direction Clientèle, au même titre que pour le Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative sera tenu informé des échanges, des débats et de l'avancement des travaux des groupes de travail thématiques, dont il validera les propositions.

Article 7 - Moyens matériels et financiers

7.1 Moyens matériels

► Mise à disposition de locaux :

Orvitis peut mettre à disposition des associations, un local, à titre gracieux (liste des locaux mis à disposition en annexe 1).

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

Les modalités précises de mise à disposition du local sont déterminées par voie de convention, à la demande des associations, pendant la durée du Plan de Concertation Locative.

Les loyers de ce local, ainsi que les dépenses de chauffage, d'eau, d'électricité sont pris en charge par Orvitis, à l'exception des frais de téléphone, et des dépenses de maintenance relatives aux matériels et au local.

Le local sera équipé de chauffage, de prises téléphoniques, de prises électriques et de WC si cette installation est possible techniquement.

Le mobilier suivant sera fourni par Orvitis :

- un bureau
- trois chaises pour l'ensemble des associations ;
- un meuble classeur avec fermeture à clé, par association.

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

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the acronym 'CCL' and other illegible scribbles.

► 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 social d'Orvitis (Direction Clientèle). Les agences d'Orvitis ont en charge le bon fonctionnement des badges et procèdent à la mise à jour des jeux de badges et de clés, à la demande des associations.

En cas de perte, un montant de 18,70 euros par badge et de 6 euros par clé sera facturé à l'association.

► Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative :

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par Orvitis (Direction Clientèle), 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 différents canaux de communication (site Internet, campagnes e-mails ou SMS,...)

7.2 Moyens financiers

► **Montant annuel**

Afin de soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative, des moyens financiers égaux à **2,50 € par logement et par an**, sont attribués et répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Les associations n'ayant pas présenté de candidats aux élections des représentants des locataires, mais répondant aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine d'Orvitis) ne bénéficient pas de cette contribution financière prévue par l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

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 logements gérés au 31 décembre est actualisé chaque année.

Sont exclues les habitations dont la relocation est gelée (projet de démolition, restructuration...) et celles vacantes.

Les moyens financiers ne sont affectés qu'aux dépenses liées à la concertation locative ou au lien social et permettant à chaque association d'assumer son rôle de relais auprès de l'ensemble des locataires.

Par conséquent, les actions à caractère privé sont exclues.

Les moyens financiers alloués aux associations suite à la dernière élection des représentants des locataires, du 30 novembre 2022, se répartissent comme suit (moyens financiers 2023 en annexe 2) :

Association	Répartition (en %) des voix élection du 30/11/2022
UFC QUE CHOISIR	39,53%
CNL 21	31,89%
AFOC 21	17,57%
CSF 21	11,01%
Total	100,00%

Handwritten notes in blue ink: "HSH", "EG", "CTG", "PG", "20", "A", "20".

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, frais kilométriques en conformité avec la législation fiscale gouvernementale (décret n°2000-928 du 22 septembre 2000).

Les frais de transport collectif (bus, train, TRAM,) 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, conformément aux dispositions des articles L.423-13 et R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 28 avril 1998.

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 Orvitis conformément aux dispositions des articles L.423-13 et R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 28 avril 1998, sur la base du taux horaire en vigueur, dans la limite de 8 heures par jour et sur présentation d'un justificatif de l'employeur.

d/ Formation

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

Les frais relatifs à la formation externe sont inclus dans le budget alloué par logement géré.

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 contribution financière 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 la contribution financière (égale à 50%) est versée au mois de septembre de chaque année N, **sous réserve de la production des justificatifs du 1er 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.

Les dépenses excédant le montant de la contribution financière annuelle ne sont pas prises en charge par Orvitis.

Lorsque les contributions financières annuelles ne sont pas justifiées (partiellement justifiées ou non justifiées), elles donnent lieu à une régularisation lors du premier versement de la contribution financière **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.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "COT", "Rég", "DD", and other illegible marks.

Les associations doivent transmettre leur relevé d'identité bancaire et signaler par courrier toutes modifications de leurs 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 ou
- de frais de fonctionnement,

engagés par les associations.

Les projets d'actions sont présentés lors du premier 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 Orvitis 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,
- le ou les objectif(s) 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 premier Conseil de Concertation Locative de l'année N+1, puis présenté à la séance du Conseil d'Administration la plus proche.

Article 8 - Application du Plan de Concertation Locative

8.1 Durée

La durée du présent Plan de Concertation Locative est de quatre (4) ans, sauf si une association en fait la demande contraire.

8.2 Bilan / Evaluation

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

Ce bilan annuel contient notamment :

- le bilan annuel synthétique par association des actions menées dans le cadre du Plan de Concertation Locative et les ajustements à mettre en œuvre ;
- les dates et objets des réunions du Conseil de Concertation Locative ;
- les décisions et avis pris par le Conseil de Concertation Locative ;
- la consommation et l'usage des moyens financiers mis à disposition des associations.

GC
C078
HSH
R9
DD
J

8.3 Actualisation

Au terme de la période de validité du Plan de Concertation Locative, 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 quatre (4) ans.

8.4 Diffusion du Plan de Concertation Locative

La Plan de Concertation Locative est consultable par les locataires et les partenaires, sur le site internet d'Orvitis : www.orvitis.fr.

Article 9 - Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative a fait l'objet d'un accord entre les parties sur son contenu. Il a été validé par le Conseil d'Administration d'Orvitis réuni en séance le 27 avril 2023.

Fait à Dijon, le 16 mai 2023

Pour Monsieur Yves GROSPRETRE
Président de la CNL 21

Gilbert GREBOT

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 Christian MULLER
Président de l'AFOC 21

Monsieur François-Xavier DUGOURD
Président d'Orvitis

