

Plan de Concertation Locative

2023 – 2026



OFFICE
PUBLIC DE
L'HABITAT
DU GERS

**CONFÉDÉRATION DU LOGEMENT ET DU
CADRE DE VIE (CLCV)**

**ASSOCIATION FORCE OUVRIÈRE
CONSOMMATEURS (AFOC)**

Préalable

Depuis le premier plan de concertation locative en 2012, l'OPH 32 et les associations de locataires ont eu à cœur d'optimiser leurs pratiques afin de renforcer le rapprochement entre le bailleur et les locataires en considérant les habitants au-delà de leur statut de locataire.

Ce plan de concertation locative est établi conformément au Code de la Construction et de l'Habitation faisant référence aux dispositions de la loi du 23 décembre 1986, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000, la loi Ville du 21 février 2014 et complétée par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Objectif

L'objectif du plan de concertation locative (PCL) est de définir les modalités de la concertation entre l'OPH 32 et les organisations représentatives des locataires au sein du patrimoine locatif de l'OPH 32 : construire un dialogue, définir des règles, les méthodes et les pratiques, construire des projets d'amélioration du cadre de vie et du vivre ensemble.

Suite à la désignation des membres du conseil de concertation, il prévoit les modalités de la concertation entre le bailleur social et les représentants des organisations de locataires ainsi que les moyens attribués pour faire vivre la démocratie locative. Ce plan a été élaboré en concertation avec les représentants de locataire dans le cadre de dialogue régulier et qui vient confirmer la volonté de renforcer la participation des représentants de locataire aux instances de l'OPH 32.

1. Champ d'application

Le plan de concertation locative concerne la totalité du patrimoine de logements locatifs de l'OPH 32 soit 3 160 logements au 31 décembre 2022. Sont exclus les locaux professionnels et les foyers- logements type résidence sociale, maison de retraites etc. Ce patrimoine est évolutif grâce aux nouvelles constructions sur la durée du plan.

2. Date de prise d'effet et durée

Le plan de concertation locative est applicable dès lors qu'il fait l'objet d'une validation du conseil de concertation locative et après l'approbation du Conseil d'Administration de l'OPH et signé par les parties contractantes, dans l'année suivante l'élection des nouveaux représentants de locataires.

Le plan a une durée de quatre ans correspondant au mandat des représentants élus des locataires siégeant au Conseil d'Administration. Il prendra effet le premier jour du mois qui suit sa signature. A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan global et à tout moment il pourra faire l'objet d'avenant.

Le plan pourra être dénoncé à tout moment par une des parties avec un préavis de six mois. Cette période de préavis sera mise à profit pour négocier les bases d'un nouveau plan.

3. Parties contractantes

Le plan de concertation locative est conclu entre les parties suivantes :

- L'OPH 32, représenté par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Bernard KSAZ et la Directrice Générale, Madame Karine BOUSQUAIL ;
- La CLCV, représentée par sa Présidente, Madame Monique PLANTE et les élues représentantes au conseil d'administration Madame Marie-Laure AMIGUES et Monsieur Lachen GHANMOUNI ;
- L'AFOC 32, représentée par son président, Monsieur Floréal JORDAN et les élus représentants au conseil d'administration Madame Martine LAFFONT et Monsieur Ahmed MOUHOUCHE ;

4. Mise en place d'un conseil de concertation locative

Le conseil de concertation locative est une instance de consultation, débat et de propositions à destination de l'amélioration permanente des conditions de vie des locataires et d'assurer la cohérence des actions, la transversalité et la bonne circulation de l'information avec le conseil d'administration.

a) *Objet :*

- Organiser une instance de dialogue entre l'OPH 32 et les organisations de locataires représentatives pour tous les éléments de gestion locative ayant des répercussions directes sur les locataires tant sur le plan financier que celui de la qualité de la vie
- Mettre en œuvre des dispositifs choisis et discutés pour améliorer le cadre de vie des locataires en prenant en compte leurs attentes

b) *Compétences :*

- Force de propositions sur des sujets intéressant le patrimoine locatif sur sa globalité
- Accompagner les associations de quartier ou d'immeuble œuvrant pour le lien social
- Transmettre de l'information régulière à tous les locataires ou de manière ciblée lors de réflexion spécifique
- Réalisation d'accords collectifs départementaux

c) *Champs d'intervention :*

- *Gestion locative :*

- Veiller à une nouvelle approche de peuplement : analyse et lecture partagée des fonctionnements des CALÉOL
- Participer à une meilleure collaboration avec les associations **locales** agissant dans l'accompagnement des publics fragiles
- Accompagner les locataires dans les changements de pratiques en lien avec la transition écologique

- *Gestion du vivre ensemble :*
 - Sécurité, tranquillité, voisinage : décliner des chartes opposables aux locataires
 - Qualité de l'environnement et économies d'énergies notamment lors des réhabilitations énergétiques et des actions territorialisées en favorisant des relais locaux d'accompagnement
 - Création d'un livret d'accueil du locataire utile à l'entrée et à la vie dans le logement
 - Participer et contribuer aux démarches de renouvellement du contrat de ville dans le cadre de la nouvelle contractualisation 2024-2027
- *Gestion immobilière :*
 - Programme de réhabilitations du parc existant dont les réhabilitations énergétiques en lien avec les objectifs de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2021-2026
 - Travaux d'adaptabilité des logements en lien avec les objectifs de la CUS 2021-2026
 - Réflexion partagée sur les programmes neufs autour de la vie dans le logement
- *Communication :*
 - Valoriser les actions portées au quotidien par les locataires qui peuvent avoir valeur d'exemple pour d'autres résidences en partageant des expériences
 - Créer un journal des locataires mettant en avant les atouts des habitants en logement social et des conseils utiles
 - Initier des démarches interactives permettant de sensibiliser sur la place indispensable du logement social dans la politique publique locale de l'aménagement du territoire

d) Composition :

Elle est votée par le Conseil d'Administration. La décision a été prise de constituer une instance à parité entre les représentants élus des locataires et les représentants des bailleurs. Voici les membres du Conseil de Concertation qui auront à délibérer sur le plan de concertation locative :

- D'une part, les représentants du bailleur :
Bernard KSAZ, Président de l'OPH
Charline DUMONT, Vice-Présidente de l'OPH
Jean Louis JACQUES, membre du Conseil d'Administration
Colette SABATHE, membre du Conseil d'Administration
- D'autre part, les représentants des locataires :
Marie-Laure AMIGUES, représentante de la CLCV
Lachen GHANMOUNI, représentant de la CLCV
Martine LAFFONT, représentante de l'AFOC
Ahmed MOUHOUCHE, représentant de l'AFOC
- Et d'une autre part, les représentants légaux des associations représentés au conseil d'administration, la direction générale et les services concernés par l'ordre du jour.

e) Fréquence et suivi :

Le conseil de concertation se réunira à minima une fois par an.

Par contre des réunions de travail seront réalisées régulièrement afin de préparer la prise de décision et de collaborer sur des thématiques particulières. Ces groupes de travail peuvent être l'occasion d'associer des membres des associations de locataires et plus particulièrement des membres non élus des listes afin d'élargir la participation des locataires.

L'OPH assure le secrétariat et la diffusion des informations.

5. Mise à disposition de moyens

Afin d'exercer leurs missions dans de bonnes conditions, les organisations de locataires seront accompagnées financièrement dans une dynamique de projets partagés. Ainsi, elles assureront une médiation et une large participation des locataires. Cette démarche est également l'occasion de donner les moyens d'exercice de leurs mandats aux représentants des locataires.

Cette subvention répondra à une demande écrite présentant des projets visant l'exécution du présent plan de concertation locative, les dépenses inhérentes au fonctionnement des associations, aux actions projetées à l'appui d'un budget prévisionnel. Elle fera l'objet de la présentation d'un bilan d'activités et financier en fin d'année civile.

Conformément au cadre réglementaire, cette subvention annuelle sera égale à 2.5 € par logement (au lieu de 2 € sur le précédent plan) et répartie en fonction des résultats électoraux des dernières élections des représentants des locataires. Ce montant fixé fera l'objet d'une réévaluation en lien avec l'augmentation du parc immobilier chaque année au 31 décembre. Ce montant ne subira pas de diminution si des logements sont démolis ou vendus.

De plus, la Direction Générale s'engage à prendre en charge pour chaque organisation représentative au PCL, la production et l'envoi, une fois par an, d'une communication spécifique à destination de tous les locataires en lien avec le champ d'intervention défini à l'article 4-c. Il faudra considérer que cette communication puisse faire l'objet d'une concordance dans les temps d'envoi afin de respecter le principe d'une égalité de traitement de l'information.

6. Suivi du Plan

Les parties signataires s'engagent à se réunir une fois par an afin de réaliser un bilan et un suivi du plan de concertation. Un document de bilan synthétique sera communiqué au Conseil d'Administration.

6 mois avant l'échéance du plan, un bilan global sera réalisé sur la période. Ce document sera utile à la mise en place d'un nouveau plan et plus particulièrement sur la méthode de travail partagé.

*A Auch, le
En 3 exemplaires*

Bernard KSAZ,

Monique PLANTE,

Floréal JORDAN,

Président de l'OPH 32

Présidente CLCV Gers

Président AFOC du Gers

Karine BOUSQUAIL,

Marie-Laure AMIGUES et Lachen GHANMOUNI

**Directrice Générale
OPH 32**

Représentants de la CLCV

Martine LAFFONT et Ahmed MOUHOUCHE

Représentants de l'AFOC