



Office HLM de Nanterre

Plan de Concertation Locative

Nanterre, le 27 juin 2019

Office HLM de Nanterre

Plan de Concertation Locative

L'Office est tenu d'élaborer, avec les représentants des 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 et les administrateurs élus représentant des locataires, le plan de concertation couvrant l'ensemble du patrimoine. Une association qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence avérée et active sur le patrimoine) peut être partie prenante de la révision du PCL.

Le Plan de Concertation Locative définit les règles et les modalités pratiques de la concertation, applicables aux immeubles de logements familiaux ou aux ensembles immobiliers appartenant ou gérés durablement par l'Office HLM de Nanterre.

Il prévoit la création d'un Conseil de Concertation Locative qui sera consulté sur les projets d'amélioration ou de reconstruction démolition ainsi que sur toutes les mesures relatives aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants.

Il peut être consulté plus particulièrement sur la politique générale de l'Office en matière :

- De qualité de service,
- De traitement des réclamations,
- D'environnement et de développement durable,
- D'économies d'énergie,
- De voisinage,
- De mixité sociale,
- De médiation,
- De maintenance,
- De politique sociale et environnementale,
- De communication,
- De grosses réparation et d'entretien également en cours de bail,
- De gardiennage,
- De sécurité, de charges locatives.

La liste des thèmes est indicative, elle n'exclut pas l'inscription à l'ordre du jour de sujets complémentaires et/ou d'actualité intéressant l'ensemble du patrimoine.

Il établit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative ; il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre, en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Il appartient donc aux représentants des locataires et de l'Office de fixer dans ce nouveau Plan, des principes et objectifs partagés en matière de concertation, ainsi qu'un cadre de

fonctionnement, que les équipes et les amicales de locataires s'engagent à respecter, pour renforcer et développer la concertation.

Vous trouverez ci-après quelques propositions d'orientations du futur Plan de Concertation Locative.

1-La concertation et ses déclinaisons

La nouveauté de ce plan réside dans la volonté d'affirmer des instances de concertation au plus près des locataires

1.1 Les engagements en matière de concertation

La concertation locale a pour objectifs de promouvoir la participation des locataires à la gestion de leur cadre de vie en les impliquant dans le fonctionnement de leur résidence, de faire émerger des projets communs concernant les conditions d'habitat (entretien, propreté, sécurité, convivialité, civilité...) et la vie sociale.

Pour consolider et développer les pratiques de rencontre et de concertation existantes avec les amicales de locataires, ou avec les locataires, dans un cadre souple et incitatif, l'Office HLM de Nanterre et les amicales conviennent des règles de fonctionnement suivantes :

- Se rencontrer régulièrement, sous toute forme adaptée (réunion, visites de secteur...) et convenir ensemble des modalités pour favoriser localement la participation des locataires,
- Elaborer pour chaque réunion un ordre du jour clair, l'expliquer aux participants et le respecter,
- Informer l'ensemble des participants de l'objectif de la discussion, du cadre dans lequel elle se déroule et des règles du jeu qui y sont appliquées,
- Veiller à ce que les échanges se déroulent dans un esprit de construction commune entre l'ensemble des participants,
- Privilégier l'écoute, le débat, en favorisant l'échange d'avis argumentés et de propositions motivées,
- Reconnaître l'existence possible de difficultés ou de conflits et se mobiliser ensemble pour les résoudre, dans le respect et la courtoisie,
- Réaliser pour chacune de ces réunions un relevé de décisions.

1-2 Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le Conseil de Concertation Locative est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. A titre d'exemple, il pourra aborder des questions portant sur les projets patrimoniaux, les charges, la sécurité, le traitement des réclamations, le vivre ensemble, la communication

Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques (obligations du bailleur), de loyers, d'attribution des logements.

Il est habilité à négocier des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine. Il peut également émettre des avis sur tout ce qui concerne son champ de compétence.

En revanche, les questions relatives à un immeuble ou à une résidence continueront à faire au préalable l'objet d'accords collectifs locaux, après consultation des amicales de locataires ou, en l'absence d'association, des locataires directement.

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par le Président ou la Présidente de l'Office ou son représentant. Il se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du Président ou de sa Présidente. D'autres réunions peuvent être programmées, suivant les initiatives portées par l'Office ou les représentants des locataires. Des sujets peuvent être proposés par les organisations tout au long de l'année pour être portés sur un ordre du jour d'un prochain Conseil.

Le Président ou la Présidente du Conseil de Concertation Locative prend en charge l'élaboration de l'ordre du jour, en relation avec le secrétariat du CCL assuré par les services de l'Office.

Les convocations sont transmises aux participants, de préférence par voie électronique, au moins deux semaines avant chaque séance.

Les séances du Conseil de Concertation Locative donnent lieu à un compte-rendu qui sera transmis à ses membres, aux directeurs et aux responsables d'antenne, dans un délai maximal d'un mois.

Responsable du suivi du Plan de Concertation Locative approuvé par le Conseil d'administration, le CCL présentera dans une délibération spécifique un bilan d'activité annuel au Conseil d'administration.

1-3 Les « Rencontres d'Antenne »

L'Office travaille à l'amélioration des relations de proximité avec l'ensemble de ses locataires, en s'appuyant sur ses différentes antennes présentes sur le territoire.

Celles-ci sont au nombre de quatre :

- L'antenne du Centre
- L'antenne du Mont-Valérien
- L'antenne du Parc
- L'antenne du Petit-Nanterre

Le directeur(-trice) de la Proximité et de la Qualité de Service permettra d'apporter une attention plus particulière à ses champs importants d'activité de l'organisme et de répondre sans doute de façon plus satisfaisante aux attentes des locataires.

Un certain nombre de sujets du quotidien, tels que les marchés avec les prestataires, par exemple, trouveront dans cette nouvelle organisation des points d'appui plus efficaces sur tous les aspects concernant la qualité des services rendus aux locataires.

Des « Rencontres d'Antenne » seront organisées de façon régulière, de préférence à l'antenne, par les responsables d'antenne, pour susciter des échanges suivis et faire des points réguliers sur les principales préoccupations ressenties par les locataires dans leur vie quotidienne.

Ces Rencontres d'Antenne organiseront également certaines actions menées sur leur territoire, telles que les visites de secteur par exemple.

L'ordre du jour sera co-construit entre le responsable d'antenne, les amicales et associations du secteur.

Ces rencontres d'antenne auront vocation à se réunir aussi souvent que nécessaire. Elles seront évaluées chaque année, à l'instar de l'ensemble du dispositif.

1-4 La concertation de résidence

Le Plan de Concertation Locative a vocation à développer des outils de concertation pertinents avec les locataires et leurs amicales, sur un certain nombre de domaines s'attachant à la stricte proximité. C'est ainsi que la loi prévoit que la concertation relative aux projets patrimoniaux peut se faire, dans le cadre du CCL, à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concernés, échelle qui dans la pratique s'avère souvent plus adaptée.

Ceux-ci relèvent d'un processus, le plus souvent ponctuel, de participation des amicales et des locataires, lié à un projet qui s'organise sur un temps déterminé de la définition du projet jusque sa livraison.

Thèmes susceptibles d'être retenus :

- Les réhabilitations.
- Les résidentialisations.
- Les opérations de renouvellement urbain.
- L'aménagement et les usages des espaces extérieurs.
- ...

La « concertation de résidence » doit alors porter sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de démolition/reconstruction.

De par la nature de la mission qui lui sera confiée, le Conseil de Concertation Locative de Résidence aura une action ponctuelle et n'aura pas vocation à être pérennisé.

1-5 La composition du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative est l'instance de concertation majeure, composée de représentants du bailleur et des locataires

En cas de désistement d'un membre la composition pourra être actualisée par avenant et validée par le CCL.

- **Les représentants du bailleur.**

Au nombre de cinq (5), ils sont désignés par le Conseil d'Administration.

- **La Directrice Générale**

Elle est membre de droit du Conseil de Concertation Locative. En tant que pilote du Plan de Concertation Locative, la Direction de la Communication participe aux instances.

Seront par ailleurs associés au gré des ordres du jour des réunions, des cadres de l'Office (Proximité, Responsable d'antenne, Services Techniques, Administration Générale...).

- **Les administrateurs représentant les locataires**

Ils sont désignés à l'issue des élections des représentants des locataires.

- **Les représentants des locataires**

Ils ont vocation à représenter la diversité du patrimoine de l'Office, et sont désignés en fonction du résultat des élections des locataires :

- Pierre Bernière, de la CNL
- Gérard Hodemon, de la CNL
- Olivier Chollin, de la CNL
- X, en attente de désignation par le DAL-HLM
- Jean-Pierre Roques, de l'UNLI
- Mohamed Sellam, de l'AFOC 92

Autre participants

Il est rappelé que conformément à la Loi, les membres du Conseil de Concertation Locative doivent être locataires en titre de l'Office HLM.

Chacune des associations désignées ci-dessus pourra disposer d'un suppléant : celui-ci pourra être sollicité en cas d'indisponibilité du membre titulaire, à l'appui d'un pouvoir dument transmis au secrétariat du CCL.

De même, chacune pourra, à l'occasion, convier une personne qualifiée, spécialiste sur un sujet abordé à l'ordre du jour, en ayant pris soin d'en informer au préalable le secrétariat du CCL.

Pour assurer la représentativité la plus large, toute association non représentée ci-dessus pourra disposer au maximum d'un siège, avec voix non délibérative, lors des réunions du CCL.

2-Les moyens financiers

La Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 prévoit et précise les moyens financiers, leur usage et les modalités de suivi de l'utilisation de ces moyens. Ceux-ci sont fixés à 2 euros par logement.

Cette dotation annuelle est calculée sur la base du patrimoine au 31 décembre de l'année précédente. Elle est actualisée chaque année sur la base de la production nouvelle de logement de l'exercice qui précède.

Elle contribue à soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative locale, telles que la prise en charge des frais de formation engagés pendant l'année par les membres de l'association, la production de documents d'information et de communication de l'association en direction des locataires de l'Office, ...

La répartition de cette somme est effectuée en fonction des résultats obtenus lors du renouvellement des membres de son Conseil d'Administration lors des dernières élections.

Conformément aux dispositions prévues par la Loi, chaque entité bénéficiaire remettra à l'Office HLM de Nanterre, avant le 30 avril, un bilan annuel sur l'utilisation des fonds alloués.

Les sommes allouées aux différentes associations seront versées de la manière suivante :

- 70% lors du vote du budget de l'Office
- 30% au mois de juillet

Le Fonds de Soutien aux Initiatives Locales (FSIL)

L'Office HLM de Nanterre et les amicales s'engagent à soutenir les initiatives portées par les amicales, les locataires, les associations et/ou le personnel de l'Office HLM de Nanterre, visant à favoriser le « vivre ensemble ».

Pour cela, il sera créé un Fonds de Soutien aux Initiatives Locales (FSIL), résultant d'une volonté commune de favoriser la participation des locataires aux initiatives telles que l'amélioration du lien social ou les relations de bon voisinage...

En aucun cas, les subventions votées par l'Office au titre des moyens financiers ne seront utilisées pour financer ces différents projets, dotés d'un budget propre voté par le Conseil d'Administration.

Les moyens matériels

L'Office HLM de Nanterre s'engage à mettre à disposition un certain nombre de moyens matériels à destination des associations :

- Installation d'un panneau d'affichage, éventuellement à partager avec d'autres associations, sur le passage des locataires, à proximité de la loge du gardien ou équivalent en l'absence de loge.
- Mise à disposition gracieuse de locaux dédiés (Locaux Collectifs Résidentiels) pour les préparations des réunions de concertation locative
- Facilitation de l'accès des halls d'immeubles pour distribuer l'information, en liaison étroite avec les antennes et le personnel de proximité, aux heures d'ouverture des loges des gardiens

Conditions et durée de validité

Le présent Plan de Concertation Locative sera approuvé par le Conseil d'Administration de l'Office HLM de Nanterre le 26 juin prochain.

Il prend effet à compter du 1^{er} janvier 2019 pour une durée de quatre ans et reste valable jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau Plan de Concertation Locative.

Actualisation et renouvellement

Le Conseil de Concertation Locative pourra, s'il le juge nécessaire, proposer une révision du présent Plan, qu'il soumettra à l'approbation du Conseil d'Administration.

Un avenant validé par le CCL précisera annuellement l'évolution du patrimoine, son impact sur les subventions versées aux associations représentatives des locataires présentes dans le patrimoine de l'Office, ainsi que les éventuelles modifications dans la composition du Conseil de Concertation Locative

À l'issue des quatre ans, un bilan du Plan sera établi par le CCL qui jugera de l'opportunité de proposer son actualisation ou sa refonte.

Publicité

L'Office diffuse à l'ensemble des directeurs et responsables d'antennes un exemplaire du présent Plan de Concertation Locative. Ces derniers le tiennent à disposition à l'antenne à l'attention des locataires qui souhaiteraient le consulter.

L'Office s'engage également à remettre à l'ensemble de ses locataires, via un article dans le magazine d'information Cité-Mag', un reportage sur la construction de ce Plan de Concertation Locative, ses modalités de fonctionnement et les conditions pour chacun d'y avoir recours.

Le Plan de Concertation Locative est par ailleurs consultable par les locataires et partenaires sur le site internet de l'Office. Il figurera également sur l'Intranet de l'Office, pour l'ensemble de ses collaborateurs.

Fait le 27 juin 2019, à Nanterre
En 5 exemplaires originaux.

Pour l'Office HLM de Nanterre

Véronique MONGE,
Directrice Générale

Marie-Claude GAREL,
Présidente

Pour la Confédération Nationale du Logement

Joseph RIDOLFI,
Administrateur représentant les locataires

Nadine VILLIN
Administratrice représentante des
locataires

Pierre BERNIERE
Représentant la CNL

Gérard HODEMON,
Représentant la CNL

Olivier CHOLLIN
Représentant la CNL

Pour le DAL-HLM

Jacques CAPET,
Administrateur représentant les locataires

X,
Représentant le DAL-HLM

Pour l'UNLI

Anne-Claude GAUDIN,
Administratrice représentante des
locataires

Alexandre GUILLEMAUD,
Représentant l'UNLI

Pour l'AFOC 92

Mohamed SELLAM
Représentant l'AFOC 92