
PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

2018-2022

Préambule :

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain a modifié ma Loi du 86-1290 du 23 juillet 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables ^{en} en matière de concertation locative dans le logement social.

Le plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter, et 44 quater de la loi du 23 juillet 1986 modifiée.

Le présent plan prend en compte les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent Plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à :

TARN ET GARONNE HABITAT, Office Public de l'Habitat de Tarn et Garonne.

Ainsi les biens immobiliers gérés par le présent organisme, mais propriété d'un commune ne relèvent pas du dit plan.

ARTICLE 2 : LES PARTENAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la Loi du 22 juillet 1986 modifiée, le présent plan est élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

-Les représentants de TARN ET GARONNE HABITAT,

-Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de Tarn et Garonne Habitat et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,

-Les administrateurs élus représentants les locataires.

ARTICLE 3 : MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

Conformément à l'alinéa 2 de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation, notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Ainsi les partenaires du dit plan s'accordent sur le libre accès aux différents documents concernant la détermination et / ou l'évolution des loyers et des charges locatives ainsi que sur la connaissance des différents aspects techniques de la gestion d'immeubles ou groupes d'immeubles.

Ces documents seront mis à la disposition des partenaires et consultables au siège de Tarn et Garonne Habitat dans le cadre du Conseil de Concertation, prévu à l'article 4.

ARTICLE 4 : INSTAURATION DU CONSEIL DE CONCERTATION

Il est institué un Conseil de Concertation Locative couvrant l'ensemble des immeubles propriétés de Tarn et Garonne Habitat.

L'article 44 ter de la loi du 23 juillet 1986 modifié précise que le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion d'immeubles ou des ensembles immobiliers concernés par les projets d'amélioration ou de construction démolition et plus généralement sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

La consultation portera sur la consistance et le cout des travaux, leur répercussion prévisible sur le loyer ou les charges locatives, les modalités de leur résiliation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de démolition –construction.

Le Conseil de concertation ainsi créé ne remet pas en cause la concertation directe avec les locataires telle que prévue par la circulaire ministérielle du 6 aout 1993.

Ainsi pour les projets de réhabilitation d'immeubles à l'aide de PALULOS, est préservée la consultation des locataires concernés notamment par une réunion avec lesdits locataires où sont également conviés les administrateurs élus, les représentants.

Le Conseil de concertation se réunira pour analyser le compte rendu de cette consultation.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ajoute les thèmes de consultation suivants : le cahier des charges de gestion sociale, et l'état du service rendu aux locataires.

Le Conseil de concertation dressera alors le bilan de la concertation où sera noté l'avis des représentants des locataires sur ledit sujet. Ce bilan fera l'objet d'une information auprès des locataires concernés.

Le secrétariat du conseil de concertation sera tenu par les services de Tarn et Garonne Habitat.

ARTICLE 5 : COMPOSITION DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Le conseil de concertation est composé des représentants du bailleur et des représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi du 23 juillet 1986 modifiée.

Les représentants du bailleur sont :

- Le Directeur Général de TGH,
- M Maurice LAGARRIGUE, administrateur de TGH.

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de Tarn et Garonne Habitat et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

- M le Président de l'AFOC 82 (Association Force Ouvrière Consommateurs), ou son représentant ;
- Monsieur le Président de la CNL 82 (Confédération Nationale du Logement), ou son représentant.

Les administrateurs élus représentants les locataires :

- Mme Léontine GAILLAC (CNL)
- Monsieur Amar HOUACIN (CNL)
- Madame Josiane SORBE (AFOC)
- M Philippe DUSSAU (AFOC)

Les membres de ce conseil peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

La présidence sera tournante et renouvelée chaque année.

ARTICLE 6 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION

Le conseil de concertation se réunira au moins une fois par an, et tant que de besoin, ou sur demande spécifique d'un ou plusieurs membres du Conseil de Concertation Locative à l'occasion des projets de réhabilitation programmés et ce au siège social de Tarn et Garonne Habitat.

Les réunions seront précédées de l'envoi, dix jours avant leur tenue, à tous ses membres, des convocations et de l'ordre du jour.

Les administrateurs et membres représentant les locataires au sein du conseil de concertation seront défrayés des frais que leur présence occasionne, à savoir les frais de déplacement et une indemnisation forfaitaire, sauf refus notifié par écrit de leur part.

Des moyens matériels pourront être mis à la disposition des représentants des locataires en tant que de besoin.

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit des moyens financiers à hauteur de 2 euros par logement et par an pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Ces moyens sont répartis entre les associations en fonction des résultats obtenus aux dernières élections des représentants des locataires.

ARTICLE 7 : DUREE, REVISION ET BILAN DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation est adopté pour une durée allant de la date de sa signature jusqu'au 31 décembre 2022.

Les partenaires mentionnés à l'article 2 se réuniront dans un délai de 18 mois à compter de la signature dudit plan pour procéder à un bilan d'étape.

A son échéance, le plan fera l'objet d'un bilan réalisé par les partenaires mentionnés à l'article 2.

Ce bilan sera présenté au Conseil d'Administration de Tarn et Garonne Habitat.

Le cas échéant, ce plan pourra faire l'objet d'une révision prenant en compte les observations du Conseil d'Administration ainsi que celles rendues à l'issue du bilan d'étape.

Cette révision pourra porter sur tous les points jugés nécessaires pour une meilleure efficacité de la concertation locative.

ARTICLE 8 : VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan de concertation a été validé au cours du Conseil d'Administration en date du 28 janvier 2019.

Il a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles de sa négociation avec les partenaires cités à l'article 2.

Fait à MONTAUBAN, le 15 février 2019

Pour la CNL :

M le Président de la CNL

M Amar HOUACIN

Mme Léontine GAILLAC

Pour l'AFOC :

M le Président l'AFOC

M Philippe DUSSAU – *démisissionnaire*

Mme Josiane SORBE

Pour Tarn et Garonne Habitat :

Le Directeur Général,
M Le Directeur Général

François TOULET

M Maurice LAGARRIGUE

