

## PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

Renégociation du Plan de Concertation Locative établi dans le cadre de l'article 42, de la loi du 23 décembre 1986 modifiée par la loi du 13 décembre 2000 (SRU) et la loi du 27 janvier 2017 (Egalité et Citoyenneté).

Entre,

L'OPH VAR HABITAT, représenté par Monsieur Martial AUBRY, Directeur Général

Et,

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur, affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation et les administrateurs élus représentants des Locataires (article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée) :

- Pour l'AFOC : M. Patrick EVEILLEAU
- Pour la CLCV : M. Patrick HAUTIERE
- Pour la CNL : Mme Liliane ROBERTO
- Pour INDECOSA CGT 83 : M. André CHEINET
- Pour UFC Que choisir : Mme Martine RIQUELME
- Mme Dalila CHOUIA, administrateur locataire UFC Que Choisir
- Mme Michèle BUGEAU, Administrateur Locataire CNL
- M. Loïc GUILLEUX, Administrateur Locataire CLCV
- M. Serge PELLEGRIN, Administrateur Locataire AFOC

DC

MA

PE

BS

AL

LG AC

MR  
MB

## Préambule

L'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) et les articles 93 à 96 de la loi n° 2017-86 Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 ont modifié la loi 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 matière de concertation locative dans le logement social.

Le législateur a souhaité développer la concertation locative entre les organisations représentatives des locataires et des bailleurs, à travers la Loi «Solidarité et Renouvellement Urbain». Il prévoit donc, afin de créer les conditions d'un dialogue régulier entre organismes Hlm et locataires, que soient élaborés au sein de chaque organisme des plans de concertation locative.

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

## ARTICLE 1 : OBJET

Ce plan de concertation locative traduit la volonté de VAR HABITAT et des organisations représentatives des locataires signataires, d'installer un véritable dialogue constructif entre l'organisme, les locataires et leurs représentants, de renforcer la concertation et d'améliorer les rapports entre le bailleur et les locataires.

Il a pour objet de définir les modalités pratiques de la concertation, applicables aux immeubles et ensembles immobiliers du patrimoine.

Plus particulièrement :

- Il précise les modalités de la concertation et la formalisation des relations locatives locales,
- Il instaure un conseil de concertation locative,
- Il prévoit sa composition et son fonctionnement
- Il prévoit les moyens matériels et financiers

## ARTICLE 2 : CHAMPS D'APPLICATION DE L'ACCORD

Le présent accord s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif de VAR HABITAT dont les occupants sont les locataires directs de l'organisme.

A la date du 31 décembre 2022, le nombre de logements concernés s'élève à 15385.

Var Habitat s'engage à fournir annuellement l'état et la localisation de son patrimoine concerné par le Plan de Concertation Locative.

WA  
AE PS -  
LG  
AC MR MB



### ARTICLE 3 : MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation doit avoir pour objet de traiter des sujets d'intérêt commun sur tout ou partie du patrimoine de VAR HABITAT dans le cadre des actions suivantes, notamment :

**a. Assurer la concertation auprès des locataires, et le cas échéant auprès des associations de locataires, dans le cadre de décisions qui les concernent directement :**

- Réhabilitation : Présentation du projet
- Construction-Démolition : Présentation du projet
- Opération d'amélioration avec une incidence sur le loyer ou les charges - pour exemple : mise en place de l'interphone
- Accords collectifs locaux - pour exemple : mise en place d'une barrière automatique

**b. Organiser des rencontres avec les associations de locataires et tout ou partie des locataires**

**c. Assurer la concertation auprès des associations de locataires dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale**

**d. Animer le Conseil de Concertation Locative** prévu au présent plan

### ARTICLE 4 : LES THEMES DE LA CONCERTATION

- La gestion des immeubles

Il s'agit de thématiques intéressant l'ensemble du patrimoine, telles que par exemple, l'évolution annuelle des loyers, la politique de mise en vente du parc locatif en direction des locataires, la situation des logements vacants, la mise en œuvre de plans pluriannuels (toitures, menuiseries, etc.). Cette liste n'est pas exhaustive.

- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie.

Il s'agit de différentes actions envisageables pour améliorer le cadre de vie des habitants de l'Office, telles que par exemple la politique et les actions en faveur de la maîtrise des charges, la définition de charte de voisinage, l'amélioration du règlement intérieur, la réalisation d'enquêtes de satisfaction.... Cette liste n'est pas exhaustive.

- Les opérations de réhabilitation ou de construction démolition
- Le traitement social de l'impayé
- L'état du service rendu dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale

Il s'agit d'un classement des immeubles défini à partir de critères d'environnement urbain, d'état et de conception du produit. L'objectif est ensuite de croiser l'état du

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- DC
- DE
- LG
- PS
- RV
- MB
- 3
- MR

service rendu avec les caractéristiques du patrimoine comme l'âge du parc, les typologies de logements, les formes urbaines, les types de financements

- Le cahier des charges de gestion sociale dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale

Il s'agit de la politique sociale de l'organisme ainsi que des obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements, à savoir : les conditions d'application du supplément de loyer de solidarité, les engagements quantifiés d'attribution, les actions mises en œuvre sur le patrimoine, les actions d'accompagnement menées en faveur des ménages prioritaires, les droits de réservation du Préfet.

## ARTICLE 5 : LE CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

Un seul conseil de concertation locative est mis en place sur l'ensemble du patrimoine de VAR HABITAT.

### **5-1 : Composition du Conseil de Concertation Locative**

Le Conseil est composé :

- du Directeur Général de VAR HABITAT ou son représentant
- de représentants du bailleur (hors administrateurs locataires), désignés par le Conseil d'Administration
- de deux représentants des locataires, titulaires, par association représentative, au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 modifiée,
- de deux représentants des locataires, suppléants, par association représentative. Si le titulaire est présent, le suppléant aura une voix consultative ; en cas d'absence du titulaire le suppléant aura une voix délibérative.

Les associations siégeant au Conseil de Concertation Locative au moment de la signature du plan sont : l'AFOC, la CLCV, la CNL, INDECOSA CGT 83 ET UFC QUE CHOISIR.

Les administrateurs représentants des locataires siègent au Conseil de Concertation Locative mais ne disposent pas de voix délibérative.

Le Directeur Général de Var Habitat sera assisté par les salariés qu'il jugera nécessaire à la tenue du Conseil de Concertation Locative.

Chaque association présente au sein du Conseil pourra se faire assister de toute personne dont les compétences techniques lui seraient utiles, dans la limite de deux personnes invitées par partie, et par thème abordé.

Handwritten notes in blue ink:

- na
- HA
- PL
- MB
- ME
- LG
- MB

4



## 5-2 : Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Le Conseil de Concertation Locative se tiendra dans les locaux du siège de VAR HABITAT : avenue Pablo Picasso- Quartier la Coupiane – LA VALETTE DU VAR.  
Son adresse postale est : BP 29 - 83 040 TOULON Cedex 9.

### 5-2-1 : Désignation du Président

Le Conseil de Concertation Locative élit à la majorité absolue son Président parmi ses membres, pour la durée d'une année civile.  
Si la majorité absolue n'est pas acquise au premier tour, il est procédé à un second tour où l'élection a lieu à la majorité simple.

### 5-2-2 : Durée du mandat des représentants

Les représentants sont désignés pour la durée du mandat des administrateurs locataires.

Lorsqu'un siège du Conseil de Concertation Locative devient vacant, il est procédé à la désignation d'un nouveau membre, pour la durée restant à accomplir.

### 5-2-3 : Secrétariat

Le Conseil de Concertation Locative dispose d'un secrétariat assuré par VAR HABITAT.

Le secrétariat est chargé de l'envoi des convocations, de la rédaction des procès verbaux de séances et de leur envoi aux membres du Conseil dans le mois qui suit la réunion du conseil. La validation du procès-verbal se fera en début de conseil suivant.

### 5-2-4 : Réunions du Conseil de Concertation Locative

Il se réunira 3 ou 4 fois par an, dans la mesure du possible en amont du Conseil d'Administration. Il pourra également se réunir de manière extraordinaire sur la demande de la moitié de ses membres au moins.

Par ailleurs il sera possible de réunir un groupe restreint composé de membres du Conseil de Concertation Locative, afin de travailler sur une thématique précise.

Les convocations au Conseil de Concertation Locative seront envoyées aux membres du Conseil par le secrétariat au moins 15 jours avant sa tenue par voie postale et/ou par mail ainsi que des supports de présentation au moins 8 jours avant la tenue du Conseil de Concertation Locative.

L'ordre du jour est déterminé en fonction des questions soumises par le bailleur et par les associations de locataires.

Quorum : Le Conseil ne peut se tenir qu'à la condition qu'au moins un représentant par association des locataires, ainsi que 3 représentants du bailleur, soient présents ou représentés.

Une feuille de présence, sera signée au début de la séance.

Handwritten signatures and initials in blue ink:

- DC
- LG
- PN
- AC
- PS
- MR
- MB

Le Conseil rend des avis sur les projets qui lui sont soumis, avant leur passage au Conseil d'Administration de VAR HABITAT.

Les avis sont pris à la majorité des membres présents.

En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

## ARTICLE 6 : LES MOYENS MATERIELS

L'article 44 bis de la Loi du 23 décembre 1986 modifié par l'article 94 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 indique que le Plan de Concertation Locative prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre des Conseils de concertation.

VAR HABITAT met à la disposition des représentants des locataires les moyens nécessaires au fonctionnement du Conseil de Concertation :

- une salle permettant la tenue des Conseils de Concertation
- les frais postaux et administratifs nécessaires à la tenue du Conseil de concertation,
- le secrétariat,
- la conception et la réalisation de tracts d'information qui présente un intérêt général pour l'ensemble des locataires,

De plus, afin de soutenir les associations dans leur mission auprès des locataires, il est prévu la mise à disposition de badges permettant l'accès à l'ensemble des halls d'immeuble du patrimoine de VAR HABITAT, et ce pendant la durée du mandat des administrateurs locataires en place.

Les badges sont attribués comme suit :

- un badge par administrateur représentant des locataires
- un badge par association représentative siégeant au Conseil de Concertation Locative.

## ARTICLE 7 : LES MOYENS FINANCIERS

### **7.1 Indemnisations et remboursements règlementaires**

A l'occasion de la tenue des réunions du Conseil de Concertation Locative ainsi que des réunions préparatoires il est prévu :

- **Une indemnisation compensatrice de perte de salaire** versée aux membres salariés du conseil de concertation locative pour compenser la perte de salaire qu'ils subissent, du fait de leur absence pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation aux diverses réunions. Le versement est effectué sur la base du montant de perte de salaire subie, justifié par une attestation de l'employeur précisant le taux horaire et le nombre d'heures perdues par le membre salarié du conseil de

Handwritten notes and initials in blue ink at the bottom right of the page, including "MB", "PH LG", "MR", and "MB".



concertation locative. Le taux horaire maximum est fixé à 7.33 € par l'arrêté du 28/04/1998. Les membres fonctionnaires du conseil bénéficient du régime des autorisations d'absence.

- **Une indemnité de présence** pour la participation des membres du conseil de concertation locative aux diverses réunions. Le montant de cette indemnité forfaitaire est actuellement fixé par l'arrêté du 26/02/2019 à 87.50 € (hors paris et région parisienne). Il est précisé qu'il ne peut être versé qu'une seule indemnité quotidiennement quel que soit le nombre de réunions auxquelles assistent les membres du conseil dans la même journée.
- **Le remboursement des frais de transport** s'effectue sur justificatifs et au taux d'une indemnité kilométrique fixé par l'arrêté en vigueur (actuellement celui du 14/02/2022) appliqué aux administrateurs de Var Habitat.

Les évolutions règlementaires sur ces indemnisations seront appliquées tout au long de la durée du plan.

Dans le cas où suppléants et titulaires sont présents lors des mêmes réunions du Conseil de Concertation Locative, seuls les titulaires pourront bénéficier des prises en charge financières énoncées ci-dessus.

Pour ces trois points, les membres du Conseil fournissent au secrétariat de VAR HABITAT :

- Leurs nom et adresse
- Leurs coordonnées bancaires (IBAN) ou postales (RIP)
- La photocopie de la carte grise de leur véhicule ou le justificatif des frais de transport en commun utilisé pour se rendre au Conseil.
- Pour les membres salariés : une attestation de leur employeur justifiant du nombre d'heures perdues. Le taux horaire maximum est fixé en fonction des textes en vigueur.
- Pour les membres non salariés : une attestation sur l'honneur qu'ils ne sont pas en situation d'emploi.

## 7.2 La dotation annuelle

Chaque année, il est mis à disposition du Conseil de Concertation Locative une somme équivalente au nombre de logements au 31 décembre de l'année précédente, multiplié par 2€ pour soutenir les associations de locataires qui participent à la concertation locative. Cette somme sera indexée annuellement sur le pourcentage de révision des loyers pratiqués et validé par le Conseil d'Administration annuellement.

A ce jour l'indice de référence est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre (évolution IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre pour 2023 : 3.6%)

Pour 2023, la dotation annuelle sera de 2.072€/logement.

### 7.2.1 Répartition de la dotation

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires de la manière suivante :

Handwritten notes in blue ink:

LG AC PH MR  
DC PH MB

7

## Dotation 2023

Associations	Nombre de suffrages exprimés	Pourcentage de suffrage exprimés	Montant de la subvention allouée
UFC QUE CHOISIR	773	32,10%	10 233,17 €
CLCV	578	24,00%	7 651,71 €
CNL	544	22,59%	7 201,61 €
AFOC	513	21,30%	6 791,23 €
Total général	2408	100,00%	31 877,72 €

### 7.2.2 Versement de la dotation

La dotation se répartit comme suit :

- Pour l'année 2023, l'intégralité de la dotation sera versée une fois le Plan de Concertation Locative signé
- Pour les années suivantes, la dotation sera versée dans le mois suivant la remise du bilan de l'année N-1.

### 7.2.3 Usage de la dotation

La dotation financière prévue au présent Plan de Concertation Locative est destinée à assurer les actions qui participent de manière directe ou indirecte à la concertation locative.

Elle permet la prise en charge :

- des frais de fonctionnement et de structure de chaque association,
- des frais de déplacement des représentants de locataires
- des formations pour les membres du Conseil de Concertation Locative en lien avec le logement social et/ou la concertation locative
- des projets ou actions en direction des locataires du patrimoine de Var Habitat

### 7.2.4 Bilan annuel de l'utilisation de la dotation

Chaque association devra fournir un bilan annuel de l'utilisation de la dotation de l'année N-1 au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année N.

Il s'agit d'un rapport moral comportant :

- une synthèse des actions et/ou projets menés
- une synthèse des formations
- tout autre élément permettant de compléter le bilan

## ARTICLE 8 : MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Le présent plan est adopté après la validation par le Conseil d'Administration, pour la durée du mandat des Administrateurs Représentants des Locataires.

Il est révisable annuellement et fait l'objet d'un bilan annuel de fonctionnement entre les cosignataires.

En cas de désaccord sur l'application du Plan de Concertation Locative, les parties signataires se rencontreront afin de résoudre à l'amiable les points litigieux.

En l'absence d'accord amiable, le litige sera soumis, pour avis, à la commission départementale de conciliation du siège de l'organisme.

Une organisation représentative des locataires nouvellement présente dans le patrimoine de l'Office et affiliée à une organisation siégeant à la Commission

Handwritten signatures and initials in blue ink: PS, MB, LG, MB, PH, ME, RP, and a circled '8'.



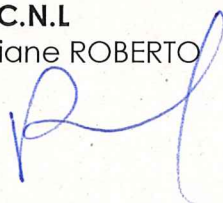

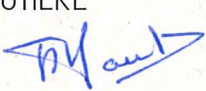





Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation peut, à tout moment, demander à siéger au Conseil de Concertation Locative. Cette demande se fera par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au secrétariat du Conseil de Concertation Locative ou remise en main propre contre reçu.

### **ARTICLE 9 : ADOPTION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE**

Le présent plan de concertation a été présenté et adopté par le Conseil d'Administration de VAR HABITAT, le 16 juin 2023. Il prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Fait à La Valette, le **08 AOUT 2023**

En 10 exemplaires

<b>Pour la C.N.L</b> Mme Liliane ROBERTO 	<b>Pour l'AFOC</b> M. Patrick EVEILLEAU 
<b>Pour la C.L.C.V.</b> M. Patrick HAUTIERE 	<b>Pour INDECOSA CGT 83</b> M. André CHEINET 
<b>Pour UFC QUE CHOISIR</b> Mme RIQUELME 	
<b>Administrateur locataire CNL</b> Mme Michèle BUGEAU 	<b>Administrateur locataire AFOC</b> M. Serge PELEGRIN 
<b>Administrateur locataire CLCV</b> M. Loïc GUILLEUX 	<b>Administrateur locataire UFC Que Choisir</b> Mme Dalila CHOUIA 
<b>Pour VAR HABITAT</b> M. AUBRY Directeur Général 