



PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023 OPH BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT

Habitat
Béziers Méditerranée



Entre d'une part :
L'OPH BEZIERES MEDITERRANEE HABITAT, dont le siège social est Place Emile Zola à BEZIERES (N° de registre du commerce RCS BEZIERES 478 182 231 00017), représenté par sa Directrice Générale, Magali BORDJA, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 26 septembre 2023, prenant effet au 1^{er} octobre 2023.

Et, d'autre part :

Les personnes désignées à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 alinéa 1^{er}, à savoir :
Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à :
La Commission nationale de concertation (CNC),
Au Conseil national de l'habitat (CNH),
Au Conseil national de la consommation (CNC),
Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections
Les administrateurs élus représentants des locataires.

En conséquence, sont signataires du présent Plan de Concertation Locative :

- L'association ASSECO OC PYREMED - CFDT,
Membre du Conseil National de l'Habitat (CNH) située 2 Impasse de la Sarriette, à BEZIERES (34500),
représentée par : Monsieur GABAUDE Michel, Président de l'ASSECO-CFDT des Pays du Grand Biterrois
(Antenne de l'ASSECO-CFDT OC PYREMED)

- L'association Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),
Membre du Conseil National de la Consommation (CNC), du Conseil National de l'Habitat (CNH) et de la Commission Nationale de Concertation (CNC), située au 2 Impasse de la Sarriette à BEZIERES (34500),
représentée par : Monsieur François ARDA, Président CLCV de Béziers

- L'association Familles de France – Le Lien Associatif,
Membre du Conseil National de la Consommation (CNC), située au 1 rue Albert Mouton à BEZIERES (34500),
représentée par : Madame Aïcha AINOUSS

- L'association UFC QUE CHOISIR,
Membre du Conseil National de la Consommation (CNC) située à la Maison de la Vie Associative 2 rue
Jeanne Jugan à BEZIERES (34500), représentée par : Madame Maryvonne CAZENEUVE

Preamble :

Le présent Plan de Concertation Locative révisé a été élaboré en concertation avec les parties ci-dessus mentionnées.

Par sa signature, il annule et remplace de Plan précédent validé par le Conseil d'Administration du 11 octobre 2012 et signé le 29 novembre 2012 ; Plan qui a fait l'objet d'un avenant n°1, signé le 1^{er} mars 2019 et validé en Conseil d'Administration le 22 mars 2019.

Il est élaboré pour définir les modalités de la concertation applicable au parc de l'OPH BEZIERES MEDITERRANEE HABITAT et instaure les Conseils de Concertation Locative. Le présent Plan prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

ARTICLE 1 - Champ d'application du Plan de Concertation Locative

Le présent Plan de Concertation Locative s'inscrit dans une démarche participative voulue par l'OPH BMH dans la continuité des actions de communication engagées par l'office envers les locataires. Il est rappelé que le Conseil de Concertation Locative est une instance consultative. Il ne se substitue en aucune manière au Conseil d'Administration de l'OPH, ni à ses commissions.

1-1 Champ d'application

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine, comprenant l'ensemble des logements locatifs gérés par l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT BEZIERS MEDITERRANEE HABITAT (OPH BMH). Il définit les modalités pratiques de la concertation, il précise les règles destinées à formaliser la concertation locative, prévoit sa composition et détermine les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

1-2 Domaines de la concertation locative

Le Conseil peut proposer des avis, des recommandations, émettre des observations, ou être consulté dans les domaines :

- De la gestion des immeubles et notamment les régularisations de charges; conformément à l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 alinéa 1er, les représentants des associations de locataires ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, l'OPH consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
- Des projets d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives : la constance et le coût des travaux, les modalités de réalisation ;
- Des projets de construction-démolition, en particulier les conditions de relogement des locataires ;
- Impactant les conditions d'habitat et du cadre de vie des locataires de l'office.

Le Conseil de Concertation Locative traite des domaines généraux ou relevant de l'ensemble du parc immobilier géré par l'OPH BMH, de dossiers portés par les directions opérationnelles. Sont exclus de la concertation locative, la gestion interne conduite par les équipes opérationnelles, les situations individuelles des locataires, et tous autres domaines relevant de l'application de textes réglementaires ou de lois.

ARTICLE 2 – Organisation de la Concertation Locative : Le Conseil de Concertation Locative

2-1 Composition du Conseil de Concertation Locative

Le cadre de la concertation locative repose sur la participation des organisations qui siègent à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat, ou au Conseil National de la Consommation.

En application des articles 44 et 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les membres du CCL sont des locataires de l'OPH BMH (3 maximum).

En conséquence, le **Conseil de Concertation Locative de l'OPH BMH est constitué :**

- **De 3 locataires (maximum) représentants, des organisations nationales représentatives des locataires, siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat, ou au Conseil National de la Consommation et ayant participé aux dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'OPH BMH, soit au jour de la signature du présent Plan :**

- o L'association **ASSECO OC PYREMED - CFDT,**

Membre du Conseil National de l'Habitat (CNH), représentée par les locataires de l'OPH BMH :

Monsieur Thierry THIELEMAN, locataire du logement n°11, 7 rue de La Devèze à BEZIERES
Monsieur Claude ALVADO, locataire du logement n°12, 6 Allée des vigneronns à BEZIERES

Madame Houria CHACHOUA, locataire du logement n°22, 20 bis boulevard de Verdun à Béziers

- o L'association **CLCV,**

Membre du Conseil National de la Consommation (CNC), du Conseil National de l'Habitat (CNH) et de la

Commission Nationale de Concertation (CNC), représentée par les locataires de l'OPH BMH :

Monsieur Wisnel PIERRE-LOUIS, locataire du logement n°22, 5 Boulevards Marechal Leclerc à Béziers
Madame Rachida EL ALAOUI, locataire du logement n°2, 3 rue Joseph Roumanille à Béziers

- o L'association **Familles de France – Le Lien Associatif,**

Membre du Conseil National de la Consommation (CNC), représentée par les locataires de l'OPH BMH :

Madame Aïcha AINOUS, locataire du logement n°56, 8rue Guillaume Augier à Béziers

Madame Antoinette LEFRANC, locataire du logement n°53, 6 rue Maurice Lautier à Béziers

Madame Amel BELAHCENE, locataire du logement n°2, 1 rue du Docteur Senty à Béziers

- o L'association **UFC QUE CHOISIR,**

Membre du Conseil National de la Consommation (CNC), représentée par les locataires de l'OPH BMH :

Madame Marvonne CAZENEUVE, locataire du logement 48 rue des Abeilles à Béziers

Monsieur Philippe EGEA, locataire du logement n°21, 4 rue Gibaudan à Béziers

Madame Jacqueline SADOU, locataire du logement n°1, 21 Allée Noël Forestier à Béziers

En perdant leur qualité de locataire de l'OPH BMH, les locataires ci-dessus désignés, mettent un terme à leur fonction de représentant des locataires, par conséquent ils perdent leur place au sein du CCL.
Dans ce cas, le nom du locataire remplaçant devra être désigné au bailleur par écrit (mail à gaelle.hallauer@beziers-oph.fr et contact@beziers-oph.fr ou courrier recommandé avec accusé de réception).

- De la **Directrice Générale de l'OPH BMH,** ou de son ou ses représentant(s), assistée(s), le cas échéant de personnels en charge des sujets évoqués en séance.
- Des **Administrateurs locataires**

Cet accompagnement financier se traduit par un budget annuel de 2 € par logement du patrimoine mis en service au 31 décembre de l'année précédente le versement de la subvention.

Pour les besoins de fonctionnement de la concertation locative, l'OPH BMH contribue à l'accompagnement financier des organisations nationales représentatives des locataires, siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat, ou au Conseil National de la Consommation, ayant participé aux dernières élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'office.

3-1 Accompagnement financier

ARTICLE 3 – Accompagnement de la Concertation Locative

Pour une bonne coordination des listes de sujets souhaités par les associations, une réunion préparatoire pourra être organisée à leur initiative dans les locaux de l'office avant l'envoi de ces listes par les associations.

Les échanges entre l'OPH BMH et les associations seront matérialisés (mails, téléphone).

30 jours avant le Conseil de Concertation Locative, chaque association enverra à l'OPH, par courrier électronique, la liste des sujets souhaités par l'association, dans la limite de 4 par association et par séance (soit au maximum 16 sujets pour les 4 associations).

30 jours avant le Conseil de Concertation Locative, chaque association enverra à l'OPH, par courrier électronique, la liste nominative des participants dans la limite de 4 personnes par association.

Les réunions seront organisées dans des locaux de l'office.

Le secrétariat du Conseil de Concertation Locative est assuré par l'OPH BMH qui procède aux invitations par voie dématérialisée, à l'élaboration de l'ordre du jour, y compris les sujets proposés par les représentants des locataires et qui rédige le compte rendu.

Conformément à l'article 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 alinéa 1^{er}, il se réunit à minima deux fois par an ; étant entendu qu'il pourra être convoqué autant que de besoin.

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par la Directrice Générale ou un de ses représentants.

2-3 Fonctionnement du Conseil de Concertation Locative

Les membres du Conseil peuvent être assistés d'une personne dont la compétence est jugée utile ; dans ce cas elle devra être désignée au bailleur par mail, au moins 30 jours avant le Conseil de Concertation Locative auquel elle participera.

2-2 Assistance des membres du Conseil de Concertation Locative

Le présent Plan est conclu jusqu'aux prochaines élections des locataires, soit jusqu'au 31/12/2026.

ARTICLE 4 - Durée et révision du Plan de Concertation Locative

- De locaux nécessaires aux réunions de Conseils de Concertation Locative ;
- En désignant un référent au sein de l'office ;
- En assurant le secrétariat des Conseils ;
- De « La Maison de la Concertation », local mis à disposition gratuitement par l'OPH, aux associations représentées au Conseil d'Administration de l'OPH BMH. Le présent Plan de Concertation Locative vaut, à cet égard, titre d'occupation pour les associations utilisatrices. Chaque année, chaque association devra fournir au bailleur son attestation d'assurance en responsabilité civile et contre les risques locatifs. Chaque association sollicitera le bailleur pour obtenir les clés et en sera responsable.
- L'OPH BMH favorise la concertation locative par la mise à disposition :

3-2 Accompagnement matériel

L'association fournira au bailleur, au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivante, un compte détaillé par poste des dépenses engagées, ainsi que tous les justificatifs de ces dépenses. Le versement de cette subvention est effectué au 1^{er} septembre de chaque année, sous réserve que soit produit, avant le 1^{er} juillet de l'année en cours, les documents ci-dessus mentionnés.

3-1-2 Bilan annuel de l'utilisation des fonds

Si le Conseil de Concertation Locative met en place des projets spécifiques, ces derniers pourront être financés au moyen de cette dotation. Ils pourront être utilisés pour des actions liées au fonctionnement de l'Association, en rapport avec le bailleur et son action en faveur de la concertation ; ces fonds peuvent financer des frais de transport, administratifs, de reprographie, de téléphonie ... (liste non exhaustive).

Ces moyens financiers sont destinés à assurer des actions en lien avec la concertation locative.

3-1-1 Usage des fonds

Cette dotation sera répartie entre les associations ayant participé aux dernières élections des représentants des locataires en proportion des résultats obtenus (pourcentage des voies recueillies).

ARTICLE 5 - Publicité

Le présent Plan de Concertation Locative, ainsi que le dernier compte rendu de Conseil de Concertation Locative seront consultables par les locataires sur le site de l'OPH.

ARTICLE 6 - Bilan du Plan

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, un bilan de l'application du Plan de Concertation Locative sera présenté par l'office tous les 2 ans.
Ce bilan reprendra les dates et lieux des réunions de Conseil de Concertation Locative ainsi que la dotation versée aux associations. Il pourra également lister les thématiques abordées en réunion.
Ce bilan sera consultable sur le site de l'OPH.

ARTICLE 7 - Entrée en vigueur

Le présent Plan de Concertation Locative est adopté sous réserve de sa validation par le Conseil d'Administration de l'OPH BMH.
Les dispositions du présent Plan prendront effet de plein droit après son adoption par délibération du Conseil d'Administration.

Fait en 1 exemplaire original, à Béziers, le 11 octobre 2023

<p>Pour l'association ASSECO OC PYREMED - CFDT, Le Président de l'ASSECO-CFDT des Pays du Grand Biterrois (Antenne de l'ASSECO-CFDT OC PYREMED)</p>  <p>Monsieur Michel GABAUDE</p>	<p>Pour l'association CLCV, Pour Le Président de la CLCV DE BEZIERS, par délégation</p>  <p>Madame Christelle PETIT</p>
	

	<p>Madame Magali BORDJA</p>  <p>La Directrice Générale Pour Béziers Méditerranée Habitat,</p> 
	<p>Madame Maryvonne CAZENEUVE</p>  <p>par procuration Pour Le Président de UFC QUE CHOISIR DE BEZIER, Pour l'association UFC QUE CHOISIR,</p>
	<p>Madame Archa AINOUSS</p>  <p>Le lien associatif Pour Le Président de Béziers de Familles de France – Associatif, Pour l'association Familles de France – Le Lien</p>