PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Mars 2023

Préambule :

Conformément aux articles 44 et suivants nouveaux de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, le bailleur est tenu d'élaborer avec 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 œuvrant dans le domaine du logement, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentant les locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine.

C'est dans ce cadre que :

- Le bailleur et les associations, ont décidé de se rapprocher pour élaborer le nouveau Plan de Concertation Locative conforme à la Loi Egalité Citoyenneté et applicable aux locataires et aux associations représentées dans le patrimoine locatif de la société Terre d'Opale Habitat avec une prise d'effet le jour suivant sa ratification par le Conseil d'Administration de Terre d'Opale Habitat.

- Le Plan de 2019, actuellement en vigueur, est rendu caduque à compter de sa ratification par le Conseil d'Administration de Terre d'Opale Habitat dans les conditions fixées au 1-4 ci-après.

Afin de mettre en œuvre la concertation locative, il est institué un Conseil de Concertation Locative au niveau de Terre d'Opale Habitat, conformément à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Ce Conseil est créé pour l'ensemble du patrimoine de Terre d'Opale Habitat ; tel que prévu par le plan il n'est pas un organe de décision (avis consultatif).

Les thèmes de la concertation locative sont exhaustifs mais sont susceptibles d'évolution dans leur contenu en fonction des orientations générales de Terre d'Opale Habitat et des propositions des associations de locataires signataires du plan de concertation.

Il est en revanche proposé d'exclure des thèmes de la concertation locative :

- la politique interne de Terre d'Opale Habitat qui relève de son conseil d'administration dans lequel sont présents des représentants des locataires, et qui reste seul compétent pour prendre les décisions.
- les dossiers individuels et situations particulières de locataires.

A l'issue de leur discussion, le bailleur et les associations ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er – PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

1.1- Objectif

L'évolution et l'optimisation en continu de la « qualité de l'habitat et des services », telle que souhaitée par le Conseil d'administration de Terre d'Opale Habitat, passe par la participation des locataires et de leurs associations à la vie quotidienne dans les quartiers et immeubles autour de décisions qui doivent être transparentes et concertées.
Le Plan de Concertation Locative identifie les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques du bailleur : amélioration et renforcement du partenariat, attractivité des résidences. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec les locataires.

Le Plan de Concertation Locative prévoit la mise en place d'un Conseil de Concertation Locative qui pourra être consulté :

- Sur les différents aspects de la Gestion des immeubles de l'Office,
- Sur les projets d'amélioration ou de reconstruction/démolition, (Article 44 quater de la loi du 23/12/1986).
- Sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants,
- Sur l'amélioration de la qualité de service en lien avec les labellisations,
- Sur le cahier des charges de gestion sociale et l'état du service rendu aux locataires dans le cadre des nouvelles obligations relatives à la Convention d'Utilité Sociale.

Plus spécifiquement, les thèmes susceptibles d'être abordés peuvent être :

- Les réhabilitations (travaux, augmentation des loyers),
- Les charges locatives, (analyse et suivi de la répartition et du niveau des charges récupérables)
- Le tri sélectif,
- Les états des lieux,
- Les accords collectifs,
- Les clauses du contrat de location et du règlement intérieur,
- La charte de bon voisinage,
- Le déploiement des services et labels.

1.2– Champs d'application

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur.

Il porte sur l'ensemble du patrimoine locatif de Terre d'Opale Habitat, soit actuellement 7309 logements individuels et collectifs auxquels il y a lieu d'ajouter les divers locaux dont il est propriétaire. Tout futur logement construit ou acquis, sera concerné par le Plan de Concertation Locative.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, organise les conseils de concertation dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

1.3– Durée

Le Plan de Concertation Locative est normalement conclu pour une durée de quatre ans.

A la fin de la quatrième année, le plan de concertation locative sera renégocié. En cas de rejet du projet du nouveau plan par l'ensemble des associations, les points d'accords et de désaccords seront portés à la connaissance du Conseil d'Administration de Terre d'Opale Habitat. Le plan arrivé à échéance est alors reconduit pour une année. A l'issue ou pendant cette période, une nouvelle négociation sera engagée.

1.4– Date d'effet

Le Plan de Concertation Locative prendra effet de plein droit le jour suivant sa ratification par le Conseil d'Administration de Terre d'Opale Habitat, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023.

ARTICLE 2 : CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

2.1 – Composition

Le Conseil est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires élus et de représentants des associations :

- ***Représentants des locataires élus :***

  - 5 représentants élus lors des élections du 2 décembre 2022.

- ***Représentants des associations :***

  Chaque association représentative désigne 3 membres au plus, locataires de l'Office.

  Il s'agit des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation œuvrant dans le domaine du logement ayant présenté des candidats et obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections des administrateurs locataires.

- ***Représentants de Terre d'Opale Habitat :***

  - Le Président ou son représentant
  - 3 administrateurs désignés par le Conseil d'Administration

- ***Membres experts :***

  Les membres de ce conseil peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan, du Directeur Général, des Directeurs ou leurs représentants.

  Chaque association peut également désigner un ou des membres experts.

  L'ensemble des membres experts ne participent pas aux votes.

2.2– Organes fonctionnels

La Présidence du Conseil de Concertation Locative est assurée par un représentant des associations des locataires élus. Au début de chaque année civile, le Conseil de Concertation Locative procède à la désignation de son Président pour l'année.

Le Secrétariat et la Trésorerie du Conseil de Concertation Locative sont assurés par Terre d'Opale Habitat sous couvert de la Présidence du Conseil de Concertation Locative.

Quorum : le Conseil de Concertation Locative peut valablement délibérer si au moins la moitié des Membres sont présents ou représentés.

Votes : s'agissant d'un organe consultatif, le Conseil de Concertation Locative pourra émettre des avis et recommandations, lesquels seront mis aux votes.

Conformément à la réglementation, le CCL est une instance de dialogue, de consultation et de propositions entre Terre d'Opale Habitat et les associations représentatives de locataires. De fait, les propositions et avis du CCL seront portés à la connaissance du Conseil d'Administration de Terre d'Opale

Habitat qui restera seul décideur de la réflexion, déclinaison, mise en application ou non de ces propositions.

2.3 - Mandat

Le mandat des Membres ~~élus~~ du Conseil de Concertation Locative est fixé pour la durée de leur mandat.

La résiliation du bail, quel que soit le motif, entraîne de facto la perte de la qualité de Membre. Dans cette hypothèse l'Association de rattachement désigne un membre remplaçant.

2.4 - Réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au minimum 2 fois par an sur convocation de son Président ou son représentant.

Averties à l'avance, les associations pourront demander que soient mis à l'ordre du jour, des sujets et questions qu'elles souhaiteront traiter (Au moins 15 jours avant la réunion). Elles pourront également proposer que soient organisées des réunions thématiques à condition de respecter un délai d'un mois nécessaire à l'organisation.

Le Conseil de Concertation Locative peut se réunir également :

- Sur convocation du Président de Terre d'Opale Habitat ou, son représentant autant que nécessaire, chaque fois que l'importance des problèmes en cours ou à traiter l'exige,
- À la demande expresse des 2/3 des membres représentant les Associations.
- A la demande du Directeur Général de Terre d'Opale Habitat.

Les convocations seront adressées au moins 10 jours à l'avance.

2.5 - Secrétariat

Le Secrétaire assiste le Président du Conseil de Concertation Locative ou son représentant. Il rédige et diffuse les convocations et les comptes rendus des réunions. Les comptes rendus seront validés lors du Conseil de Concertation Locative suivant. Le secrétaire tient à disposition l'ensemble des comptes rendus, et documents liés au fonctionnement du Conseil de Concertation Locative.

A chaque question posée, l'association devra fournir au secrétaire les documents y afférents et nécessaires à la compréhension du sujet. Ces documents seront joints à la convocation.

2.6 – Règlement intérieur

Le Plan de Concertation Locative fait office de règlement intérieur du Conseil de Concertation Locative.
Tout manquement grave au règlement intérieur entraîne la révocation du membre par le Conseil de Concertation Locative.

2.7 - Installation du Conseil de Concertation Locative

ND PG

Le Conseil de Concertation Locative sera mis en place au plus tard dans les 3 mois suivant la ratification du Plan de Concertation Locative par le Conseil d'Administration de Terre d'Opale Habitat.

2.8 - Règles de déontologie

Un représentant au Conseil de Concertation Locative représente les intérêts de l'association des locataires qui l'a désigné et il en est légitimement le porte-parole. Il est partie prenante des décisions prises au sein de cette instance. A cet égard, il doit respecter les recommandations et avis pris par le Conseil de Concertation Locative en application des règles de majorité.

Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc ...) sont portées à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant désigné au Conseil de Concertation Locative doit établir une dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi il s'interdit de participer à toute décision pouvant le concerner personnellement.

Toute information nominative personnelle communiquée en réunion ne peut être utilisée en dehors de celle-ci (réglementation RGPD).

ARTICLE 3 : LES MOYENS DE LA CONCERTATION

Terre d'Opale Habitat met à disposition des Associations, dans la mesure des disponibilités, des locaux, des moyens matériels et apporte un concours financier aux projets d'information ou de soutien aux locataires.

Prioritairement affectés au Plan de Concertation Locative, ces moyens matériels et financiers ne sont pas exclusifs des autres actions locales soutenues par l'Office auprès de diverses associations et auprès des habitants.

3.1 - Moyens matériels

Terre d'Opale Habitat donne l'accès aux immeubles et facilite l'affichage

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les frais de déplacement à l'extérieur de Calais des Administrateurs de Terre d'Opale Habitat, membres du Conseil de Concertation Locative sont défrayés sur la base de la délibération du Conseil d'Administration. Les remboursements se font sur justificatifs.

Une enveloppe financière sera allouée à l'ensemble des associations par Terre D'Opale Habitat sur décision du Conseil d'Administration et sur présentation des justificatifs afin de permettre la prise en charge des dépenses liées à l'exercice de la mission des représentants des locataires dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Le montant de la subvention totale annuelle à répartir est fixé en Conseil d'Administration. Conformément à la loi égalité et citoyenneté il ne pourra être inférieur à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par année civile. Il est proposé dans ce Plan de Concertation Locative la somme de 3 euros au maximum.

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

3.2 - Gestion des moyens et des budgets

- Le suivi des allocations matérielles et financières est réalisé par le Secrétaire sous contrôle du Président du Conseil de Concertation Locative
- Le budget couvre les frais particuliers et généraux.
- Les remboursements et subventions s'opèrent sur justificatifs et contre reçus.
- En contrepartie du versement de l'allocation des 3 euros, les associations concernées devront informer Terre d'Opale Habitat de l'utilisation des fonds versés dans le cadre d'un bilan annuel quantitatif et qualitatif des actions réalisées pour le compte des locataires de Terre d'Opale Habitat.
- Chaque association s'engage à fournir ce bilan avant le 30 juin de l'année N+1. En cas de remise tardive, Terre d'Opale Habitat se réserve le droit de ne pas faire valoir de versement rétroactif.
- Une avance de 30% du budget pourra être versée à la fin du 1er trimestre de l'année N.
- Terre d'Opale Habitat se réserve le droit de ne pas verser cette allocation si son objet est tendancieux (visée politique, confessionnelle, ethnique ou raciale).

3.3 – La communication

Le bailleur met en ligne le Plan de Concertation Locative sur son site internet.

Le bailleur diffuse un exemplaire du Plan de Concertation Locative aux membres de droit du Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative doit rendre compte aux locataires des décisions prises lors des réunions. A cet effet, les locataires ont la possibilité d'en prendre connaissance auprès des représentants des associations de locataires.

ARTICLE 4 : Le Règlement Général Européen sur la Protection des Données :

Le Règlement Général européen sur la Protection des Données (RGPD) n°2016/679 a été adopté le 14 avril 2016 et est entré en vigueur le 25 mai 2018.
Il concerne tous les organismes publics ou privés qui traitent, c'est-à-dire collectent, détiennent et conservent, des données personnelles en France et dans l'UE ou concernant des ressortissants de l'UE.
Ce règlement impacte les obligations incombant au conseil, parmi lesquelles :

- anticiper et prévenir les risques dès la mise en place d'une commission,
- minimiser autant que possible la collecte de données personnelles nécessaires à la finalité de la commission,
- déterminer la durée et le mode de conservation des données,
- préparer les mentions d'information et le recueil du consentement des personnes concernées.

En outre, le conseil de concertation locative devra signaler au responsable des traitements (ou au délégué à la protection des données de TOH), dans les meilleurs délais après en avoir pris connaissance, et sous un jour ouvré au plus tard, toute violation des données personnelles.

En cas de contrôle de la CNIL, les membres du conseil de concertation locative devront être en mesure de prouver à tout moment :

- que tout est mis en œuvre dans les pratiques pour garantir la sécurité (et notamment la confidentialité) des données personnelles des usagers et des agents,
- qu'il se trouve en conformité avec le RGPD.

Aucune donnée personnelle, aucun nom, aucune donnée sensible, ne pourra figurer dans les comptes rendus. Par ailleurs aucun procès-verbal nominatif ne pourra être conservé au-delà de sa durée réglementaire.

Les membres du Conseil de Concertation peuvent être destinataires de données à caractère personnel concernant les personnes physiques dans le cadre de leurs missions.
Chaque membre s'engage en conséquence, à se conformer à ses obligations selon les termes du RGPD ; notamment de :

PG

- respecter les finalités des traitements repris au registre tenu par Terre d'Opale Habitat ; y compris ne pas céder, communiquer, ni utiliser à d'autres fins que celles fixées par les attributions de la présente instance.

- assurer la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des données placées sous sa responsabilité.

- garantir le secret le plus absolu portant sur les données particulièrement sensibles.

- effacer les copies de données personnelles dès qu'elles ne lui sont plus utiles.

- coopérer avec le responsable des traitements pour assurer la protection des données ; y compris aider ce dernier à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes dont les personnes concernées se saisissent en vue d'exercer leur droit d'accès et de rectification.

- signaler au responsable des traitements, dans les meilleurs délais après en avoir connaissance, toute violation des données personnelles.

ARTICLE 5 : BILAN – EVALUATION

Il pourra être procédé par voie d'avenant à toute modification du plan, dans le but d'améliorer le dispositif d'ensemble.

Chaque année, au cours du 1er semestre de l'année N+1, et selon le calendrier de paiement, chaque association adressera à Terre d'Opale Habitat un bilan annuel de l'utilisation des moyens attribués par terre d'Opale Habitat.

Fait à Calais, le 17 Mai 2023,

Le Directeur Général de
Terre d'Opale Habitat

Hans RYCKEBOER

Le Président
de la C.N.L. du Pas de Calais
Mr Francis GAUTHIER

Le représentant
Mr GARDIN Philippe

Le Représentant
de la C.S.F. du Pas de Calais
Mr Jean-Luc DURIEZ

Le représentant
Mr CLAIS Gérard

Le Représentant
de la C.L.C.V. du Pas de Calais
Mme Nadine DEMEULENAERE

Le Président
de l'A.F.O.C. du Pas de Calais
Mr Alain DURIEUX

Le représentant
Mr SYRATT Philippe