

## CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE DU 12 JUILLET 2023

### Compte-rendu

#### 1- Présentation du plan de Concertation Locative

A la suite des élections des représentants des locataires du 6 décembre dernier, un nouveau Plan de Concertation Locative doit être conclu. Il est le fruit d'une négociation avec les représentants des associations de locataires, suite à plusieurs réunions de concertation et d'échanges par mail dans les intersessions.

Le PCL annexé en pièce jointe est présenté à l'ensemble des associations présente.

Outre les moyens financiers et matériels, le PCL instaure le Conseil de Concertation Locative (CCLP) sur le patrimoine de l'Office64 mais également 3 Conseil de Concertation Locative de Territoire (CCLT).

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) est une instance de concertation, de consultation et d'information à l'échelle du patrimoine géré. Il permet aux représentants de l'Office64 et des associations de locataires ayant participé aux élections, de dialoguer, échanger sur des questions relevant de politique générale concernant l'ensemble des locataires et pouvant aboutir à une négociation.

Les questions locales relèvent d'instances de concertation menées à l'échelle du territoire des 3 agences de proximités.

Les membres des CCLT doivent être communiqués pour mi-septembre à l'Office64 (2 représentants parmi les locataires de l'Office64 désignés par chaque association signataire du PCL. Un mail va être envoyé aux membres du CCLP à ce sujet.

Le Plan de Concertation Locative a été validé par le Conseil d'Administration le 12 Juillet 2023.

Après son retour au contrôle de légalité, il devra être signé par les présidents des 8 associations courant Août/Septembre 2023.

Lors de sa signature, l'Office64 remettra à l'ensemble des associations une liste de nos résidences ainsi que les badges d'accès (prévu dans le PCL).

## 2- Présentation du nouveau marché de gestion de la chaufferie collective

Présentation du document joint en annexe.

## 3- Questions de la CSF

- Comment s'effectue les remplacements de Gardiennage en cas de congés ou maladie? Y a-t-il un délai de carence avant son remplacement? et ne serait-il pas possible d'envisager l'embauche de personnel mutualisé avec HSA pour les postes de Gardiennage et remplacements?

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : remplacement par des intérimaires ou sociétés de nettoyage

Durée de l'absence	Temps de travail hebdo < 10h	10h < Temps de travail < 23h	Temps de travail >= 24h
Jusqu'à une semaine	Pas de remplacement	Remplacement immédiat sur 50% du temps de travail du titulaire / statut EI	Remplacement immédiat sur 75% du temps de travail du titulaire / statut EI
Plus de 4 semaines	Remplacement idem statut titulaire	Remplacement idem statut titulaire	Remplacement idem statut titulaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : remplacement par des sociétés de nettoyage dès la 1<sup>ere</sup> semaine sur le fondement du marché de nettoyage (BPU)

- Après le projet intergénérationnel de colocation de courte durée, pourquoi ne pas envisager un projet d'échanges d'appartement temporaire entre les différents bailleurs sociaux afin de permettre aux locataires d'avoir accès aux vacances ?

Cette question est mise à l'ordre du jour de la réunion inter bailleurs de septembre animée par l'URHLM . Une présentation de la mise en place de ce type de dispositif par les bailleurs girondins sera faite au bailleurs du 64 pour que le projet soit étudié.

- Suite aux propositions d'accession à la propriété par le biais du BRS aux locataires déjà en place, est ce qu'une partie des loyers déjà versée peut-être prise en compte pour les locataires qui sont là depuis longtemps?

Le mécanisme du BRS est règlementé par les textes et fait l'objet d'un suivi annuel par le préfet suite à l'agrément qu'il délivre. Aussi, il n'est juridiquement pas possible de prendre en compte le versement du loyer par les locataires en place car ce loyer est la contrepartie financière versée dans le cadre du bail de location pour la jouissance du logement.

- Toujours au sujet d'accession à la propriété pour les nouveaux locataires par le biais du BRS : pourquoi l'Office 64 est rentré dans ce système et à quelle catégorie sociale s'adresse-t-il?

L'OFFICE est rentré dans ce système pour permettre aux ménages plus modestes d'accéder à la propriété tout en évitant la spéculation foncière et en gardant ainsi le bien dans le giron social sans limitation de durée. L'utilisation du logement à titre de résidence principale est ainsi garantie.

Ces biens s'adresse à des ménages sous plafond de revenu (plafond de revenus PSLA ) et sous soumis à des plafonds de vente

# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



**OFFICE 64**  
de l'Habitat

OFFICE64 DE L'HABITAT

3/05/2023

## **ENTRE LES SOUSSIGNES**

**L'Office64 de l'Habitat représenté par son Directeur Général, Monsieur Thierry MONTET**

**Et**

**Les Présidents des associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office64 et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation :**

- ALDA CHANGER, affilié au DAL (affiliée au Conseil National de l'Habitat), représentée par Xebax Christy et Ainize Butron
- La CLCV affiliée à la CNC (commission nationale de concertation) : Consommation, Logement et Cadre de Vie représentée par Anne-Marie Laporte
- La FLC-Adéc, affiliée au CNC (Conseil national de la consommation) : Fédération des Locataires et des Consommateurs représentée par Marie-Hélène Ruby
- La CSF affiliée à la CNC (commission nationale de concertation) : Confédération Syndicale des Familles représentée par Kreckelbergh Guillentegi Jeanne
- L'AFOC, affilié à la CNC (commission nationale de concertation) : Association Force Ouvrière Consommateurs représentée par Larrouquère Hervé
- La CNL, affiliée à la CNC (commission nationale de concertation) : Confédération Nationale du Logement représentée par Macias Etienne
- L'AFL affiliée au CNC (Conseil national de la consommation) : Association Familiale Laïque représentée par Pedeboscq Bernard
- INDECOSA-CGT, affiliée au CNC (Conseil National de la Consommation) représentée par Sanchez Marie-Hélène

**Et**

**Les administrateurs représentant les locataires, élus lors des élections du 6 décembre 2022:**

- Mr Diger Jean Baptiste : Administrateur Alda (Pays basque)
- Mme Cazenove Fabiene : Administratrice Alda (Pays Basque)
- Mme Fregeac Marie Pierre : Administratrice C.L.C.V (Pyrénées Atlantiques)
- Mme SERRE Sylvie : Administratrice A.F.O.C (Pyrénées Atlantiques)

**IL A ÉTÉ DÉCIDÉ CE QUI SUIT :**

## PREAMBULE

## OBJET

L'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986 modifié par la loi Egalité et Citoyenneté du 27/1 /2017 indique que les bailleurs sociaux sont tenus d'élaborer avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine et les administrateurs élus représentants des locataires, un Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble du patrimoine.

Le Plan est rédigé conformément aux articles 44 bis, 44 ter, et 44 quater de ladite loi. Il définit les modalités pratiques de la concertation, instaure la composition du Conseil de Concertation Locative du patrimoine et du conseil de concertation locative d'une ou de plusieurs résidences. Il prévoit également les moyens matériels et financiers attribués aux associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections.

Le Plan ci-après a été présenté et négocié avec les représentants des associations de locataires dans une concertation selon le planning suivant :

<b>RETROPLANNING DU PCL</b>	
20-juil	Signature par le Directeur Général
18-juil	Diffusion pour signature du PCL par les 8 associations
06-juil	Envoi au contrôle de légalité
05-juil	<b>Délibération par le Conseil d'Administration du nouveau PCL</b>
07-juin	Allers / retours pour relecture avant passage en Conseil d'administration
06-juin	<b>Dernière réunion de rédaction du PCL par la commission de concertation</b>
24-mai	Recueil des remarques en vue de la préparation de la 2ème réunion de concertation
12-mai	Envoi la version 2 du projet de PCL
27-avr	<b>1ère commission de concertation du PCL</b>
22-mars	Diffusion des remarques des chaque association à l'ensemble des membres de la commission de concertation du PCL
21-mars	Recueil des remarques des associations sur la version de PCL proposée
07-mars	<b>Envoi par l'Office64 aux membres du PCL d'une proposition de base de travail relatif nouveau PCL</b>
01-févr	<b>Désignation par chaque association d'1 membre pour siéger à la commission de concertation du PCL</b>
13-janv	Envoi du compte rendu du CCL du 14 décembre 2022 et du PCL 2019/2023

### **Article 1- Champ d'application du Plan de Concertation Locative**

Le Plan de Concertation Locative s'applique à l'ensemble du patrimoine locatif géré par l'organisme bailleur.

La concertation est également ouverte aux associations de locataires à l'échelle de la résidence ou de plusieurs résidences relevant d'une agence. Les sujets abordés sont alors étudiés au niveau de l'agence et peuvent donner lieu à une réunion de concertation dont la date, le lieu et le format seront proposés aux associations par l'agence de proximité.

### **Article 2- Niveaux et modalités pratiques de la concertation locative**

#### **1) Les niveaux de la concertation locative**

Au-delà des dispositions obligatoires, en particulier lors des opérations d'amélioration énergétique donnant lieu à un accord collectif, l'Office64 de l'Habitat souhaite privilégier l'information régulière des représentants des associations de locataires.

Leurs opinions sont régulièrement requises, leurs propositions étudiées.

Pour ce faire le Plan instaure :

- un Conseil de Concertation Locative sur le patrimoine de l'Office64 de l'Habitat
- et 3 Conseil de Concertation Locative de Territoire à l'échelle des agences de proximité.

Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) est une instance de concertation, de consultation et d'information à l'échelle du patrimoine géré. Il permet aux représentants de l'Office64 et des associations de locataires ayant participé aux élections, de dialoguer, échanger sur des questions relevant de politique générale concernant l'ensemble des locataires et pouvant aboutir à une négociation.

Les questions locales relèvent d'instances de concertation menées à l'échelle du territoire des 3 agences de proximité : les Conseils de Concertation Locative de Territoire (CCLT) des agences

- ✓ CCLT Agence Centre Ouest
- ✓ CCLT Agence Béarn
- ✓ CCLT Agence Côte Basque Sud.

Ce dispositif ne remet pas en cause la concertation avec les associations de locataires à l'échelle de la résidence ou de plusieurs résidences relevant d'une agence. Les sujets abordés sont alors étudiés au niveau de l'agence et donneront lieu à une réunion de concertation dont la date, le lieu et le format seront proposés aux associations par l'agence de proximité.

*"Le conseil d'administration reste en toute occasion décisionnaire pour ce qui concerne les affaires de l'Office concernant notamment la politique générale, budgétaire et technique qu'il arrête. Mais le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP) et les Conseils de Concertation Locative de Territoire (CCLT) peuvent utilement être forcés de proposition."*

Le Conseil de Concertation Locative, qu'il soit à l'échelle du patrimoine ou du territoire, n'a pas de pouvoir décisionnaire, il émet des avis.

Il est convenu par les parties que les dossiers individuels des locataires et la politique de gestion interne de l'Office64 de l'habitat sont exclus des Conseil de concertation locative (CCL).

## **2) Les modalités pratiques des Conseils de Concertation Locative (CCL)**

La procédure d'accord collectif est encadrée par l'article 44 à 44 ter de la loi du 23 décembre 1986. Elle est également décrite dans le présent PCL à l'article 2-b).

La consultation des associations n'engage donc pas l'Office64 dans un accord collectif. Les échanges continueront d'être favorisés comme c'est le cas en pratique, et donneront lieux à un PV de concertation.

### **a) Le rôle des instances dans la concertation locative**

#### **★ Le Conseil de Concertation Locative du Patrimoine (CCLP)**

Le CCLP est informé des sujets de politique générale et a pour rôle de se concerter avec le bailleur, d'apporter des avis et des propositions.

Les sujets ci-dessous font déjà l'objet de dialogues réguliers avec les associations. Cette démarche sera reconduite sur les différents aspects de la gestion des immeubles, notamment :

- Augmentations de loyer,
- Charges locatives,
- Programme annuel des travaux,

- La convention d'utilité sociale (CUS)
- Opérations d'amélioration avec impact sur les loyers et charges,
- Projets de construction-démolition
- Mesures et projets avec incidences sur les conditions de l'habitat et au cadre de vie des occupants des immeubles gérés par l'Office64.
- Plan d'actions lié à la transformation digitale et aux nouvelles technologies permettant d'améliorer le contact avec les locataires, et la prise en compte des locataires n'utilisant pas ces nouvelles technologies numériques.
- Actions de développement et évaluation de la qualité de service offerte aux locataires

Le CCLP prend en compte le travail entrepris au niveau des CCLT.

Il propose et coordonne la constitution de groupes de travail pour approfondir les sujets prioritaires.

Pour 2023-2027, l'Office64 souhaite poursuivre le dialogue sur les thèmes suivants :

- Le plan d'amélioration de la gestion de proximité et de propreté des résidences
- L'enquête de satisfaction triennale
- L'harmonisation des pratiques sur les charges et les réparations locatives
- L'accompagnement des familles en difficulté économique et la prévention des expulsions
- Plan d'amélioration de la relation clientèle (Avis locataires sur les sollicitations techniques, communications avec les locataires, gestion des sollicitations, déploiement des outils numériques, charte sur le parcours client...)
- Accompagnement à l'utilisation des outils numériques à l'appui des médiateurs numériques
- Actions de prévention sociale
- Etc

L'Office64 s'est engagé dans l'innovation sociale qu'elle souhaite poursuivre sur les prochaines années. Les projets seront présentés au CCL afin de recueillir le point de vue et propositions de ses membres :

- Partenariat avec le Crous pour le développement de la cohabitation intergénérationnelle solidaire « étudiants/ locataires accueillants seniors »
- Projet d'insertion professionnelle des locataires (jobs dating, ateliers, partenariat avec les PLIE (plan local pluriannuel pour l'insertion et l'emploi), participation aux assises départementales de l'emploi et de l'insertion pour la mise en œuvre du SPIE (service public de l'insertion et de l'emploi) ...).

Les interlocuteurs référents au niveau du CCLP sont la directrice de la relation clientèle et la coordonnatrice relation clientèle

#### **\* Les Conseils de Concertation Locative de Territoire des agences (CCLT)**

Leur rôle est de traiter les sujets à l'échelle d'une ou plusieurs résidences sur le territoire de l'agence, comme par exemple des questions relatives à :

- L'amélioration du cadre de vie et aménagement d'espaces communs (jardins partagés, chantiers jeunes...)
- L'accueil de niveaux services ou d'associations socio culturelles
- La vie sociale, développement de projets
- La tranquillité résidentielle et bien vivre ensemble
- La qualité de service et des prestations
- L'entretien et bon fonctionnement des équipements communs

Chaque CCLT est informé, consulté à l'échelle du territoire de l'agence pour avis par l'intermédiaire de ses membres désignés sur les sujets énoncés à l'article 2-2, sur lesquels le CCLP aura à se prononcer. Il est force de propositions.

## **b) Le cadre de la concertation**

### **★ Compétence des instances**

Pour ce qui est de l'organisation de la concertation entre le CCLP et les CCLT, le présent PCL prévoit que :

- La concertation pourra être réalisée à l'échelle du CCLT concernant les sujets et projets locaux sur le territoire de l'agence. Les membres du CCLP sont informés un mois avant la tenue de la réunion, de l'ordre du jour de la concertation à venir, afin de s'accorder avec les représentants de leur association désignés au CCLT.
- Elle sera réalisée à l'échelle du CCLP concernant ceux à visée collective, de politique général. Les membres du CCLP se chargeront de collecter les informations auprès des membres de leur association siégeant au sein des CCLT
- La concertation se déroulera au niveau local, avec les membres des CCLT et CCLP concernant les travaux où un accord collectif est recherché

### **★ Sujets soumis à la conclusion d'un accord collectif local ou à la rédaction d'un PV de concertation**

Un accord collectif est recherché pour les opérations d'amélioration ayant une incidence sur le loyer et les charges, et dont l'augmentation des loyers est  $> \text{IRL} + 5\%$  (conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Les parties s'entendent pour définir le type d'opérations d'amélioration concernées. Il s'agira de gros travaux de réhabilitation énergétiques des bâtiments énergivores visés par la réglementation et prévus dans le PSP, engendrant une augmentation des loyers supérieure à l'IRL+ 5%.

A l'exception de ce qui vient d'être défini, le bailleur n'est pas tenu de passer des accords collectifs pour les autres sujets, qui seront toutefois ouverts au dialogue.

Pour les autres travaux d'amélioration avec incidence sur les loyers et charges ( $< \text{IRL} + 5\%$ ), une information sera donnée aux associations en vue d'une concertation préalable.

### **★ Formalisation du PV de concertation**

Dans le cadre de la concertation locative, un PV de concertation avec les associations sera rédigé et soumis aux locataires concernés.

Dans le cadre de ce PCL, les parties conviennent que le PV sera approuvé s'il n'est pas rejeté par 50% des locataires sous 1 mois après l'envoi.

### **Informations à transmettre concernant les travaux avec incidence sur les loyers et les charges dans le cadre de la concertation.**

La concertation portera sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, 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 construction-démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Parallèlement, l'Office64 informera la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dressera un bilan de la concertation qui comportera, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informera les locataires réunis à cet effet et procédera au recueil de l'avis des locataires tel que prévu ci-dessus.

## **La concertation sur des sujets portés directement par les locataires :**

Il a été convenu dans le cadre de la négociation de ce PCL que, pour favoriser le dialogue, et la participation des habitants de façon plus active et conforme à leurs besoins, les habitants peuvent être consultés directement (par exemple pour des projets de jardins partagés, animations en pied d'immeuble, aménagements des espaces communs ou abords...).

Dès lors que l'Office64 sera saisie d'une demande collective par pétition, représentant au moins 20% des locataires concernés, cette consultation directe des habitants de la résidence permettra de recueillir leur avis par voie numérique ou par courrier pour ceux qui n'ont pas de mail renseigné.

Trois semaines avant le lancement de cette consultation, l'Office64 portera le projet souhaité à connaissance des membres du CCLP par mail. A défaut de réponse des associations sous quinze jours, la consultation sera envoyée aux locataires concernés.

Le projet sera approuvé et pourra être déployé à l'échelle de la résidence, dès lors qu'il sera accepté par écrit par voie électronique, postal, dépôt ou remise, à la majorité des suffrages exprimés sous réserve que 25% des locataires concernés se soit exprimés dans un délai de 1 mois.

Cet avis sera consigné dans un PV de concertation diffusé à l'ensemble des habitants susvisés avant mise en œuvre.

### **c) Modalités de communication entre les associations et l'Office64 de l'Habitat**

Les parties conviennent que les associations saisiront l'Office64 après avoir examiné les demandes des locataires.

Toutes les sollicitations des associations doivent être adressées au Directeur Général et passer par les points d'entrées suivants :

- Mail : [partenaires@office64.fr](mailto:partenaires@office64.fr)
- Site internet Demande d'information ([office64.fr](http://office64.fr) et cliquer sur « Institutionnels et partenaires »),
- Courrier papier

Les organisations peuvent changer, et la volonté de l'entreprise est de tracer, historiser, assurer un traitement de toutes les sollicitations, et que ce traitement soit équitable, le même pour tous et sur tout le territoire.

Elles seront ensuite dirigées vers la direction et le service compétent qui en accusera réception sous 48 heures à compter de la transmission et en assurera le traitement (1<sup>er</sup> niveau de réponse, intervention d'une entreprise ou d'un représentant de l'Office64 en fonction du problème soumis par exemple).

Un référent de la sollicitation sera ensuite désigné pour traiter le dossier à l'appui de ses collègues.

### **Article 3- Composition des Conseils de Concertation Locative**

La composition des CCLP et CCLT est nominative

#### **Article 3-1 - Le Conseil de Concertation locative du Patrimoine**

Composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires de l'organisme, il comprend :

- ★ Des représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office64 affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'habitat ou au Conseil National de la Consommation.  
Ces associations désigneront chacune 2 titulaires au maximum, tous choisis exclusivement parmi les locataires de l'Office64. Elles peuvent désigner dans les mêmes conditions 1 suppléant qui remplacera un de leur membre empêché. Les désignations valent pour la durée du plan, sauf démission ou perte du statut de locataire.

Tout changement des membres nominativement désignés aux CCL, devra être notifié par lettre recommandée tel que prévu par l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986.

- ★ Des administrateurs élus représentants les locataires, signataires du Plan, en tant que membres de droit ;
- ★ Du Directeur Général et de la Directrice de la Relation Clientèle (assistés des représentants de ses services concernés)
- Les membres du Conseil de Concertation Locative ont la possibilité d'être assistés à chaque réunion d'une personne, locataire ou non de l'Office64, dont la compétence est jugée utile en prenant soin de prévenir le bailleur de sa présence, de l'objet de sa présence et des thèmes qu'il traitera, par écrit au minimum 15 jours avant la tenue du CCLP.

NB : ne peuvent être membres du Conseil de Concertation Locative les locataires dont le bail a été résilié. De la même façon, en cas de dissolution de l'association, les membres désignés au CCL perdraient leur mandat. Cela vaut également pour les CCLT. Lorsque cette association a été accréditée par une association nationale, c'est l'association nationale qui peut, si elle souhaite, se substituer à l'association locale dissoute ou qui aurait perdu son agrément (ce qui permettrait aux membres désignés de ne pas perdre leur mandat).

Le président du CCL est le Directeur Général, ou en cas d'empêchement, la Directrice de la Relation Clientèle

### **Article 3-2 - Le Conseil de Concertation locative de Territoire**

Composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires de l'organisme, il comprend :

- 2 représentants parmi les locataires de l'Office64 désignés par chaque association signataire du Plan de concertation locative (PCL). Les administrateurs y assisteront s'ils sont désignés parmi les 2 représentants, par l'association signataire du PCL.
- Ces représentants pourront être assistés d'un conseiller dont la compétence est jugée utile choisi par l'association signataire du PCL, dans les mêmes conditions que pour le CCLP.
- Le bailleur sera représenté par la Responsable d'agence et, le cas échéant, le Responsable du service concerné. Ils seront assistés des collaborateurs compétents sur les thèmes faisant l'objet de la concertation.

### **Article 4 – Fréquence et organisation des réunions du Conseil de Concertation Locative**

#### **Article 4-1 Fréquence des réunions**

- Le conseil de concertation locative du patrimoine (CCLP) se réunit **au moins deux fois par an** et plus si besoin à la demande d'au moins deux associations.

Un calendrier prévisionnel est proposé en début d'année et validé d'un commun accord.

Les réunions du CCLP se tiendront au siège social :

Office64 de l'Habitat  
5 allée de Laplane  
64 100 Bayonne.

- Les conseils de concertation locative de territoire (CCLT) se réunissent au moins une fois par an selon un calendrier défini en fonction du CCLP.

CCLT Agence Centre Ouest : 5 allée de Laplane, 64 100 Bayonne  
CCLT Agence Côte Basque Sud : 4 place d'Espagne– 64500 SAINT JEAN-DE-LUZ  
CCLT Agence Béarn : 1 rue Françoise Héritier – 64 140 BILLERE

## **Article 4-2 Organisation des CCL**

### **Article 4-2-1 Fonctionnement des groupes de travail**

Des groupes de travail peuvent être constitués sur la base du volontariat, sur des thèmes spécifiques lors des conseils (désignation des membres, des sujets, et des modalités de restitution au CCL). Ces groupes sont constitués à la seule initiative des CCLP.

Avant la mise en œuvre des groupes, il sera produit une fiche actions comprenant par exemple:

- Les acteurs du groupe
- Le thème, l'objectif et les attendus en termes de livrable
- La méthodologie : le domaine et champ d'application, les conditions d'application...
- Les moyens à disposition (salle, documents...)
- Le planning des réunions

Chaque association peut faire intervenir 2 conseillers au maximum dans ces groupes de travail, désignés spécifiquement. Il sera possible de proposer leur intervention si celle-ci n'a pu être prévue lors de la constitution du groupe, sous réserve d'en faire la demande par écrit au minimum 15 jours avant la réunion.

Dans les intersessions du CCLP, ces groupes de travail vont approfondir les sujets. Les collaborateurs de l'Office64 seront en appui technique des groupes en vue d'éclairer l'ensemble des membres. Les groupes seront amenés à donner leur avis lors de la restitution des travaux et débats en conseil de concertation locative du patrimoine. Cet avis peut faire l'objet d'un vote indicatif, comptabilisé par une voix pour chaque membre présent.

Les sujets non traités faute de temps sont reportés à un prochain CCLP.

### **Article 4-2-2 Organisation des réunions et règles inhérentes au CCL**

- **Ordres du jour**

L'Office64 propose un ordre du jour un mois avant la réunion envisagée par voie électronique.

Les associations peuvent demander l'inscription des sujets supplémentaires par écrit (mail ou courrier), quinze jours au plus tard avant la date de la réunion.

Les documents de travail sont transmis au moins 8 jours avant par voie électronique.

Chacun veillera à la répartition de la parole de sorte que tout le monde puisse s'exprimer.

- **Clause de confidentialité des données et accord sur les règles de déontologie des membres du CCL**

Les membres du Conseil de Concertation Locative (CCL) sont tenus à une obligation de discrétion et ne doivent divulguer aucune information confidentielle dont ils ont connaissance à l'occasion des activités exercées dans le cadre du CCL. Il s'agit notamment des informations non rendues publiques, nominatives ou personnelles.

Les documents techniques peuvent en revanche être utilisés par les associations pour le travail de réflexion qu'elles accomplissent avec leurs membres mais ne peuvent être diffusés sans l'accord des membres du PCL.

- **La restitution du travail et bilans des CCLP et CCLT**

Les comptes rendus et relevés de décisions sont transmis dans le délais d'un mois suivant le CCL aux membres. Ces derniers disposent d'un délai de 8 jours pour apporter des propositions de modifications qui seront soumises à l'ensemble du conseil pour validation.

Le PV sera publié sur le site internet de l'Office64 après avis favorable des membres du CCL (avis positif d'au moins un représentant par association).

Il est admis dans le cadre du présent PCL que la non réponse dans un délai de 15 jours après demande d'approbation du PV vaut acceptation par le membre consulté.

## **Article 5- Moyens matériels et financiers**

### **\* Moyens financiers:**

Les moyens financiers alloués chaque année s'élèvent à 2.75 € par logement du patrimoine concerné par le Plan et par an pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative (44 bis de la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière)

Le montant est calculé selon les modalités suivantes :

- Logement familiaux au 31/12 de l'année précédente soit 10 581 logements au 31/12/2022
- Ce montant sera revalorisé annuellement en fonction de l'évolution du parc

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

- ✓ Liste ALDA - 705 Voix - Soit 39,14 %
- ✓ Liste CLCV - 307 Voix - Soit 17,05 %
- ✓ Liste AFOC - 176 Voix - Soit 9,77 %
- ✓ Liste INDECOSA-CGT - 159 Voix - Soit 8,83 %
- ✓ Liste FLC-ADEIC - 155 Voix - Soit 8,61 %
- ✓ Liste AFL - 128 Voix - Soit 7,11 %
- ✓ Liste CNL - 109 Voix - Soit 6,05 %
- ✓ Liste CSF - 62 Voix - Soit 3,44 %

Une association qui n'a pas présenté de candidats aux élections ne peut bénéficier de ces moyens financiers.

L'usage de ces fonds, dont l'origine provient des loyers perçus, doit avoir un lien direct avec la mission exercée par les associations dans la défense de l'intérêt des locataires de l'Office64 et se doit d'être justifié à travers les interventions réalisées.

Un bilan annuel détaillé de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'Office64 au court du premier semestre à la suite de l'approbation des comptes par leur association ainsi qu'un compte rendu des actions réalisées.

A défaut, l'enveloppe financière prévisionnelle allouée pour l'exercice ne sera pas versée.

A noter : toute association non représentée à 2 CCLP dans l'année ne bénéficiera pas de la participation annuelle qui lui est allouée. Les sommes non versées seront reversées aux autres associations signataires du plan.

### **\* Autres moyens mis à disposition**

- Les **administrateurs** perçoivent une somme forfaitaire lors de leur participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative du Patrimoine prévues dans le présent PCL (délibération du CA du 12/07/2011).

- **L'ensemble des membres du CCLP** bénéficient d'une indemnité kilométrique en application des dispositions de l'arrêté du 26 Août 2008 pour participer aux réunions de cette instance.
- **Les membres du CCLT** seront également défrayés sur cette même base pour participer au conseil de concertation locative de territoire organisé par l'agence.

**Frais de Formation** : L'Office accepte de prendre en charge deux formations par an et par association. Ces dernières doivent, au préalable, remettre 1 mois avant la tenue de la session, le document joint en annexe.

L'Office se réserve le droit de refuser la formation si elle n'est pas en rapport avec les missions des bailleurs sociaux. Dans ce cas, le directeur fait connaître sa décision et ses motifs à l'ensemble des associations présentes au CCL charge à elles de faire part de leur position à l'Office.

En cas d'acceptation, le remboursement des frais se fait uniquement sur présentation de justificatifs et selon les barèmes de remboursement règlementaires et pour un montant maximum de 1500€ par an.

#### \* **Moyens matériels**

**Locaux** : en dehors des locaux attribués de manière permanente (sous réserve du paiement des charges afférentes), les LCR (Locaux Communs Résidentiels) et autres locaux existants dans le patrimoine et disponibles peuvent être prêtés ponctuellement aux associations qui en font la demande.

L'utilisation doit être faite conformément à l'objet du Conseil de Concertation et ne peut l'être de façon pérenne pour permettre notamment le fonctionnement de l'association.

Les associations doivent formuler leur demande au moins une semaine avant la date souhaitée pour l'utilisation. Ces locaux comprennent le matériel nécessaire (table, chaises, ...). Ils sont placés sous leur entière responsabilité.

#### \* **Communication avec les locataires**

L'accès aux halls des immeubles est facilité par le bailleur en lien étroit avec les agences, lorsque les résidences sont équipées de vigik pour distribuer et afficher les informations. La mise à disposition d'un badge concerne uniquement les associations signataires du PCL contre une décharge signée. En ce sens un panneau d'affichage pourra être mis à disposition dans les résidences. Le lieu, les caractéristiques et la taille feront l'objet d'une concertation locative au niveau de l'agence (CCLT).

La durée de l'affichage n'excèdera pas la validité de l'information. A défaut de date, elle est fixée à 15 jours. Il est convenu que le personnel de l'Office64 est autorisé à le retirer.

Les affichages sauvages sur les murs, portes de hall, ascenseurs... par les associations ne sont pas autorisés.

L'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 dispose que la communication porte sur le logement, l'habitat et les travaux.

En cas de perte des badges, il sera nécessaire d'en informer le bailleur dans les plus brefs délais afin de bloquer le Vigik égaré. Le renouvellement de ce badge sera refacturé à l'association.

#### \* **Etat du parc**

L'Office64 adressera chaque année l'état de son parc afin de pouvoir identifier la structure du parc : résidences en copropriétés, résidences intergénérationnelles et seniors...)

**\* Expression dans le journal des locataires :**

Les associations de locataires rédigent un article qui paraît dans le journal trimestriel « ECHOLOC ». Le texte de cette tribune libre doit comporter au maximum 2000 signes (espaces compris).

L'année où se tiennent les élections des représentants des locataires, aucune association ne s'exprime dans le numéro du dernier trimestre.

Les associations peuvent toutes s'exprimer dans un numéro spécial élection qui est prévu chaque année de vote.

**Article 6- Durée du Plan**

Les partenaires conviennent que le présent plan est conclu jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2027 pour laisser un cadre à la négociation, 6 mois après les élections qui doivent se tenir en décembre 2026.

Validé en séance du Conseil d'Administration 5 juillet 2023, il prend effet le jour suivant cette date.

**Pour les associations**

Le Président de l'AFOC

Le Président de la CNL

La présidente de la CLCV

Le Président de l'AFL

Le Président de la CSF

Le Président de la FLC-ADEIC

Le Président d'ALDA

Le Président d'INDECOSA-CGT

Le représentant de la CLCV au C.A

Les représentants d'ALDA au CA

La représentante de l'AFOC au CA

**Pour l'Office64 de l'Habitat**

Le Directeur Général

M. Thierry MONTET

## ANNEXE : LA FORMALISATION D'UN ACCORD COLLECTIF

Les accords collectifs s'imposent sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations :

- Affiliées à une organisation siégeant à la CNC, présentes dans le patrimoine ;
- Regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme
- Regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Le PV d'accord conclu avec les organisations siégeant au CNC ou associations légitimes susvisées, est ensuite transmis aux locataires concernés. Cet accord ne sera pas obligatoire s'il est rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

L'accord collectif pourra être proposé directement aux locataires concernés en l'absence d'accord préalable avec les associations interlocutrices dans le cadre du CCL, ou plusieurs associations regroupant, ensemble, 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration de l'Office64, ou regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

Après sollicitation directe des locataires par le bailleur, il y aura approbation à la majorité sous réserve qu'au moins 25 % de ces locataires se soient exprimés.

En cas de refus, le bailleur peut à nouveau consulter les locataires concernés. Il y aura approbation lors de cette seconde sollicitation, à la majorité des votes des exprimés.

# Service Patrimoine & Cadre de vie

---

RENOUVELLEMENT DU MARCHÉ D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE DES  
CHAUFFERIES COLLECTIVES DES RESIDENCES URKIA/LAVIGNE/PETIT DESIR



**OFFICE 64**  
de l'Habitat

CCL du 12 juillet 2023

## **I. INFORMATIONS GENERALES**

- ***Marché pour la maintenance et l'exploitation de 3 chaufferies collectives***
- ***Durée du marché : 3 ans***
- ***Lieu d'exécution :***
  - ✓ ***Résidence URKIA - SAINT-PIERRE D'IRUBE***
  - ✓ ***Résidence LAVIGNE - ANGLET***
  - ✓ ***Résidence PETIT DESIR - ANGLET***
- ***Date d'exécution du marché :***
  - ***Résidences Urkia et Lavigne : 1<sup>er</sup> juillet 2023***
  - ***Résidence Petit Désir : 1<sup>er</sup> juillet 2024 (Tranche conditionnelle)***

## II. OBJET ET CONTRAINTE DU CONTRAT

- **Optimisation de l'achat de l'énergie pour les locataires.**

*L'achat du gaz (P1) a été demandé en PSE dans la consultation pour que nous puissions comparer plusieurs scénarii et donc obtenir le meilleur tarif pour nos locataires :*

*Comparaison de la fourniture du gaz :*

- par le prestataire sur une période de 3 ans (PSE 1)
- par le prestataire sur une période de 1 ans (PSE 2)
- par l'Office64 par le biais de son contrat avec le groupement de commande du SDEEG (achat groupé du gaz au niveau régional : Gaz de Bordeaux)

- **Optimisation des frais de gestion pour la facturation.**

*Nous avons souhaité comparer deux modes de gestion. Un suivi par l'Office64 ou l'externalisation comme ça l'était dans l'ancien contrat. Le coût mais la qualité de service ont été analysé pour retenir le plus optimum (PSE3 et PSE 5)*

- **Suivi des impayés qui sont particulièrement élevés sur ces résidences et plus particulièrement à URKIA.**

*Dans le précédent contrat, le recouvrement des factures d'énergie ayant été réalisé par le prestataire, l'impayé n'a pu être maîtrisé par notre service contentieux.*

### III. COMPOSITION DE LA CONSULTATION

- **Prestations de Base :**

- P2 : Maintenance annuel de la chaufferie / dépannage / astreinte
- P3 : Garantie Totale des installations

- **Prestations supplémentaires éventuelles (PSE) :**

- PSE 1 : P1 fourniture d'énergie sur une durée de 3 ans ← Retenue car la plus avantageuse
- PSE 2 : P1 fourniture d'énergie sur une durée de 1 an
- PSE 3 : Prestation de génération des factures P1 au locataire et le recouvrement partiel
- PSE 4 : P3 Gros Entretien et Renouvellement (GER) des installations ← Retenue pour améliorer la chaufferie
- PSE 5 : Gestion de la télé-relève et génération de la facture pour l'OFFICE 64 ← Retenue pour une meilleure gestion de l'impayé et financièrement

#### Pourquoi ne pas retenir les autres prestations ?

PSE 2 : Dans un contexte très volatil du marché de l'énergie, un prix fixe sur 3 ans permet d'éviter les effets de marché lors de la renégociation annuelle.

A noter que le prix de la fourniture obtenu est en baisse de **16%** par rapport à la précédente consultation. Par rapport au contrat d'achat du gaz avec le SDEEG (Gaz de Bordeaux), 5% d'économie en moyenne sur les 3 chaufferies

PSE 3 : Augmentation du coût de la prestation de **+ 477%** par rapport au précédent marché, cela aurait impacté trop fortement les locataires.

## IV. CONCLUSION

### **Lauréat du marché : ENGIE ENERGIE SERVICES**

- Changements notables par rapport au précédent marché :
  - Prix fixe de l'énergie sur 3 ans ;
  - La génération de la facture (énergie + maintenance) et le recouvrement réalisé par l'Office 64
- Impact sur les charges d'énergie et de maintenance :

	RESIDENCE URKIA			RESIDENCE LAVIGNE			RESIDENCE PETIT DESIR			TOTAL DES 3 RESIDENCES		
	ENGIE €HT/an)	Ancien Contrat (€HT/an)	Ecart en %	ENGIE €HT/an)	Ancien Contrat (€HT/an)	Ecart en %	ENGIE €HT/an)	Ancien Contrat (€HT/an)	Ecart en %	ENGIE €HT/an)	Ancien Contrat (€HT/an)	Ecart en %
P2 + PSE1 + PSE5	59 627,91 €	65 856,96 €	-9%	25 737,02 €	27 930,38 €	-8%	26 259,14 €	29 144,90 €	-10%	111 624,08 €	122 932,24 €	-9%

*Seuls les prestations P2 (Maintenance), PSE 1 (fourniture d'énergie) et PSE 5 (gestion de la facturation) sont répercutées dans les charges.*

- Optimisation de l'achat de l'énergie pour les locataires : Économie de 5% par rapport au prix du gaz sur nos autres chaufferies collectives (SDEEG)
- Optimisation des frais de gestion pour la facturation : 477% de hausse si retenu avec ENGIE
- Suivi individualisé des impayés par le service contentieux car la facturation sera faite par l'Office64.