

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION QUI S'EST TENUE LE MARDI 27 JUIN 2023 A 14 H 30

Présents :

M. Yannick BOUBÉE	Président de l'OPH 65 - Conseiller Départemental – Conseiller Municipal d'Aureilhan
Mme Marie-Josée ASSIÉ	Directrice du CIDF
Mme Marie-Henriette CABANNE	Adjointe au maire de Lourdes
Mme Anne COLAT-PARROS	Directrice de l'ADIL
M. Patrick DELAPORTE	Représentant la CFDT
M. Manuel ESPEJO	Représentant CAF
Mme Simone GASQUET	Représentante locataires INDECOSA-CGT
M. Laurent HECHES	Représentant locataires CLCV
M. David LARRAZABAL	Conseiller Départemental – Conseiller Municipal délégué de Tarbes
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme
M. Raymond LATORRE	Représentant CGT
M. Ange MUR	Représentant l'UDAF, maire de Jarret
M. Didier PLANTÉ	Représentant PG Invest
Mme Virginie SIANI-WEMBOU	Conseillère Départementale – Conseillère Municipale de Tarbes
Mme Myriam LAGARDE	Secrétaire du Comité Sociale et Economique



Représentés :

Mme Nicole DARRIEUTORT	Vice-Présidente du Conseil Départemental, Adjointe au maire de Bagnères a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Vincent DEDIEU	Directeur du CAUE a donné pouvoir à Mme COLAT-PARROS
M. Jean GLAVANY	Vice-Président de l'OPH 65 - Ancien ministre a donné pouvoir à M. BOUBÉE
M. Bruno LARROUX	Adjoint au Maire de Tarbes chargé de l'urbanisme a donné pouvoir à M. LARRAZABAL à partir de 16h13
Mme Isabelle RICARD	Représentante du groupe ACTION LOGEMENT a donné pouvoir à M. DELAPORTE
Mme Claudine RIVALETTO	2 ^{ème} Adjointe au maire de Barbazan-Débat a donné pouvoir à Mme CABANNE

Excusés :

M. Sylvier BOUDRIE	Représentant locataires CNL
M. Laurent LAGES	Vice-Président du Conseil Départemental – Conseiller Municipal de Lannemezan
M. Frédéric RÉ	Vice-Président du Conseil Départemental – Maire de Lahitte-Toupière

Absente :

Mme Sylvie PORTEJOIE	Représentante locataires INDECOSA-CGT
----------------------	---------------------------------------

Assistaient à cette réunion :

M. Robin HOUSSAYE	Chef Adjoint service Aménagement Construction Logement - DDT - représentant M. le Préfet
M. Jean-Claude MARCOU	Commissaire aux comptes Excofiduciaire du Sud Ouest
M. Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT	Directeur Général de l'OPH 65
Mme Mireille LAGOFUN	Responsable Comptabilité Finances OPH 65
M. Alain CARSANA	Directeur Informatique et Gestion Client OPH 65
Mme Joëlle DENECHAUD	Assistante du directeur général, secrétaire de séance

APPROBATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

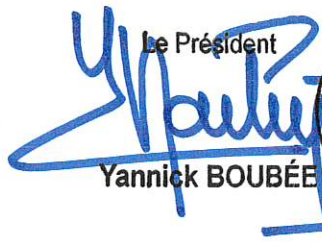
EN ANNEXE


Conformément à la loi du 23 décembre 1986 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, chaque organisme doit se doter d'un plan de concertation locative.

Ce plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à l'OPH 65 en matière de travaux et grosses réparations, d'opérations de constructions et grosses démolitions ainsi que les dépenses récupérables, la gestion quotidienne des résidences et toute concertation nécessaire au partage de prises de décisions en matière de patrimoine.

Le précédent plan de concertation locative a été signé en 2018.

Les membres du Conseil d'Administration valident à l'unanimité le présent plan de concertation locative.

Le Président

Yannick BOUBÉE





**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DES HAUTES - PYRENEES**

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

PATRIMOINE DE L'OPH 65

PREAMBULE

L'article 193 de la loi 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a 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 présent plan de concertation a été négocié et rédigé conformément aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée.

1. OBJET

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à l'OPH des Hautes Pyrénées.

2 – PARTENAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi du 23 juillet 1986 modifiée, le présent plan de concertation a été élaboré dans le cadre d'une concertation associant :

- Les représentants de l'OPH 65 désignés par le conseil d'administration :
 - ✓ Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT, Directeur Général
 - ✓ Marie-Henriette CABANNE, Administratrice
 - ✓ Manuel ESPEJO, AdministrateurAinsi que deux suppléants : M. Ange MUR et Mme Claudine RIVALETTO
- Les associations de locataires présentes à l'OPH 65 et affiliées à une organisation siégeant à la commission Nationale de concertation :
 - ✓ CSF65, Présidente : Françoise HERNANDEZ
 - ✓ CNL65, Président : Lionel LAVERGNE
 - ✓ CLCV65, Président : Laurent HECHES
 - ✓ INDECOSA-CGT65, Président : Raymond LATORRE

3 – MODALITES PRATIQUES DE LA CONCERTATION

3-1 Thèmes

L'avis du Conseil de Concertation sera sollicité sur les thèmes suivants :

- Travaux d'améliorations et de grosses réparations
 - *Nature et simulation du coût des travaux*
 - *Répercussions prévisibles sur les loyers et ou charges*
 - *Modalités de réalisation des travaux*
- Opérations de constructions et de démolitions
 - *Programme de reconstruction - démolition*
 - *Répercussions sur les loyers (Relogements)*
 - *Répercussions prévisionnelles sur les charges (Relogements)*
 - *Conditions de relogements des locataires*
- Vie quotidienne
 - *Sécurité des biens et des personnes*
 - *Règlement intérieur des immeubles*
 - *Charte de voisinage*
 - *Différents aspects de la gestion des immeubles*
 - *Gestion de l'environnement*
 - *Gestion des troubles de voisinage*
 - *Difficultés des familles*

- Dépenses Récupérables
 - *Suivi des postes de charges*
 - *Maîtrise des charges*
 - *Moyens mis à disposition pour le contrôle des charges*
 - *Renégociation des contrats*
- Concertation de manière générale
 - *Rapports entre organisme et locataires*
 - *Traitement des réclamations*

Le Conseil de Concertation Locative n'a pas pour mission de traiter les problématiques individuelles : celles-ci doivent être abordées en amont, lors des réunions avec l'encadrement de l'office.

Le Conseil de Concertation Locative est habilité à négocier des accords collectifs globaux, à l'échelle du patrimoine.

3-2 Conditions particulières

Les sujets particuliers relatifs à la politique des loyers, des attributions de logements et de gestion relèvent exclusivement de la compétence du conseil d'administration.

4 – CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE

4 – 1 Nombre

Il existe 1 Conseil de Concertation Locative sur l'ensemble du Patrimoine.
Si besoin, des conseils décentralisés pourront être créés au cours du présent plan.

4 – 2 Composition

Le Conseil de Concertation Locative est mis en place suivant la validation du plan pour une durée de 4 ans et est composé de :

- 3 représentants désignés par le bailleur
- 3 (au plus) représentants désignés par chaque association affiliée à une organisation siégeant à la commission Nationale de Concertation.

Chaque poste de membre titulaire au conseil pourra faire l'objet de la désignation d'un membre suppléant. Ce dernier peut assister aux réunions en sus du titulaire mais n'a pas droit aux votes. Chaque association peut se faire assister par un expert dont la compétence est jugée utile dans les négociations et qui n'habite pas le patrimoine. Ce dernier ne participe pas aux votes.

La durée du mandat des membres de la commission prend fin lors du renouvellement du conseil de Concertation. Ils sont rééligibles.

4 – 3 Fonctionnement

Chaque Conseil de Concertation se réunit au moins 4 fois dans l'année au siège de l'OPH 65 ou dans un local mis à sa disposition par le bailleur.

Les convocations et l'ordre du jour sont adressés par l'OPH65, 15 jours au moins avant la date de la réunion.

En fin d'année, les dates de réunion sont fixées pour l'année suivante.

Les réunions respecteront scrupuleusement l'ordre du jour.

Un seul pouvoir est admis par membre présent.

L'OPH 65 assure le secrétariat du Conseil de Concertation :

- Envoi des convocations
- Rédaction et diffusion des comptes rendus
- Conservation et archivage des dossiers

4 – 4 Conditions de consultations extraordinaires

Des conseils extraordinaires pourront être réunis à la demande des partenaires visés à l'article 2.

4 – 5 Moyens matériels et financiers

Après recensement des locaux, L'OPH 65 s'engage à mettre à disposition de chaque association visée à l'article 2, les locaux nécessaires à l'exercice de leurs fonctions dans le cadre du plan de concertation locative.

L'OPH 65 prend à sa charge les loyers et les charges. Les associations devront, impérativement tous les ans, produire une assurance pour le local qu'ils occupent couvrant les risques :

- Incendie ; dégâts des eaux ; explosion ; bris de glace ;
- Tempête – grêle – neige (TGN) ;
- Responsabilité civile ;
- Protection pénale et recours ;
- Vol, vandalisme.

Les bureaux mis à disposition sont équipés du matériel suivant :

- 1 Bureau et 6 chaises
- 1 Armoire
- 1 Ordinateur de bureau et 1 imprimante

Chaque association dispose d'un badge d'accès général afin de lui permettre d'œuvrer sur le patrimoine de l'office.

L'OPH65 assure le secrétariat du Conseil de Concertation Locative.

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, afin de permettre aux associations d'exercer leurs missions, et notamment de couvrir l'ensemble des besoins (Frais de déplacements, indemnités forfaitaires de participation aux conseils, allocations diverses, etc...), l'OPH 65 s'engage à répartir entre les associations représentées au conseil de concertation locative, en fonction des résultats aux dernières élections des représentants des locataires, un budget annuel fixé à 2,00€ par logement géré (équivalent logement). Le total des logements servant de base au calcul du budget global ne sera jamais inférieur au total pris en compte à la signature du présent plan (base de calcul à la date de signature : 8 509 logements selon DIS au 31/12/2022).

L'OPH 65 met à la disposition des associations un budget annuel global de 1.400 € afin d'assurer la prise en charge des frais de formations nécessaires aux partenaires visés à l'article 2 dans la cadre de leurs missions fixées par le présent plan de concertation locative. Cette somme sera répartie également entre les associations élues.

4 – 6 Durée et révision du plan

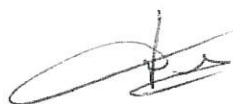
Le Plan de Concertation Locative est établi pour 4 ans ; sa durée est adaptée à la périodicité des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration.

5 – VALIDATION DU PLAN

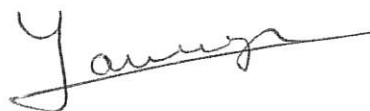
Le présent plan de Concertation Locative sera validé lors du prochain Conseil d'Administration

Tarbes le, 17 Juin 2023

Raymond LATORRE
Président INDECOSA65



Lionel LAVERGNE
Président C.N.L



Par délégation pour
Mme Françoise HERNANDEZ
Président C.S.F
Mme Micheline GOUA DE BAIX



Laurent HECHES
Président C.L.C.V



Jean-Pierre LAFONT-CASSIAT
Directeur Général de l'OPH 65