



# PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE



**EPINAL  
HABITAT**

[www.epinal-habitat.com](http://www.epinal-habitat.com)



## PRÉAMBULE

L'institution d'un Plan de Concertation Locative (PCL) constitue une obligation légale créée par la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Le présent plan de concertation offre l'opportunité à Épinal Habitat et aux associations de locataires de renforcer les partenariats dans la continuité des engagements précédents.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants d'Épinal Habitat échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine de l'Office et s'accordent sur des bonnes pratiques.

Coproduire la réflexion est en effet le préalable à la volonté commune de renforcer la qualité de la relation bailleur/locataire.

## OBJET DU PLAN

Le présent plan de concertation a été négocié et rédigé, conformément aux articles 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, dans le cadre d'une concertation associant :

- 5 représentants d'Épinal Habitat
- 4 représentants des locataires.

Il instaure le Conseil de concertation locative et établit la composition, la compétence et les modalités de fonctionnement de ce dernier. Il définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles constituant l'ensemble du patrimoine d'Épinal Habitat. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre, ainsi que les modalités de restitution et de compte rendu de leur activité.

## CHAMPS D'APPLICATION

Le Plan de Concertation Locative couvre l'ensemble du patrimoine d'Épinal Habitat, soit 5 081 logements (données au 1<sup>er</sup> janvier 2021).



# Organisation et fonctionnement du Conseil de concertation locative

Épinal Habitat est doté d'une instance unique de concertation à l'échelle de l'organisme, le Conseil de concertation locative.

## COMPOSITION

### Les représentants des locataires

Un représentant titulaire et un suppléant par association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation. Les représentants sont choisis exclusivement parmi les locataires d'Épinal Habitat. L'association communique par écrit au bailleur le nom des personnes désignées, qui peut être un administrateur élu représentant des locataires. Les désignations valent pour la durée du plan, sauf démission ou perte du statut de locataire. À tout moment, de nouvelles associations pourront intégrer le Conseil de concertation locative dès lors qu'elles répondront aux critères prévus par l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 (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, associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections). Dans ce cas, un siège supplémentaire de membre titulaire (et un suppléant) serait créé selon les conditions susmentionnées. Le suppléant remplacera le cas échéant un membre empêché.

### Les administrateurs élus représentant des locataires

### Les représentants du bailleur

- Le Directeur général
- Les cadres concernés

Les membres peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. À ce titre, sont invités le (la) président(e) de la CALEOL, ainsi que les administrateurs concernés par les sujets abordés. Le secrétariat de séance, assuré par le bailleur sera informé au préalable (huit jours minimum à l'avance) du sujet sur lequel porte l'intervention, de l'identité et de la qualité de l'intervenant.

## PRÉSIDENTE

La présidence sera assurée par le Directeur général d'Épinal Habitat.

## PÉRIODICITÉ DES RÉUNIONS

Le Conseil de concertation locative se réunit au moins une fois par an au siège d'Épinal Habitat. Il peut également être convoqué à la demande de la majorité des associations de locataires représentées ou à la demande du bailleur, avec proposition d'ordre du jour.

### Convocation

Le Conseil de concertation locative est convoqué par le Directeur général. Un ordre du jour, accompagné d'un rapport de présentation pour chaque point à l'ordre du jour, est joint à la convocation, expédiée par voie dématérialisée ou par courrier deux semaines avant la date de la séance, à chaque membre du Conseil de concertation locative. Chacune des organisations peut demander d'ajouter à l'ordre du jour un ou plusieurs points spécifiques, une semaine au moins avant la date de la séance.



### Déroulement

Le Conseil de concertation locative demeure une instance consultative qui émet des recommandations. Les participants émettent un avis sur les sujets inscrits à l'ordre du jour. Les avis peuvent faire l'objet d'un vote indicatif, comptabilisé par une voix pour chaque membre présent. Épinal Habitat ne participe pas au vote. Sont exclus de la concertation locative les thèmes de la politique interne de l'Office ainsi que les dossiers individuels des locataires. Les sujets n'ayant pu être traités, faute de temps, sont reportés au prochain conseil.

### Publications et bilan

Les comptes rendus sont transmis dans les 30 jours aux intervenants. Ces derniers disposent d'un délai de deux semaines pour faire part d'observations. Ils sont approuvés lors du Conseil de concertation locative suivant.

Le Conseil de concertation locative est garant du plan de concertation locative approuvé par le Conseil d'administration d'Épinal Habitat et présente un bilan annuel à ce dernier. Le bilan porte spécifiquement sur les actions du Conseil de concertation locative : date et objet des séances, avis prononcés par le conseil. Il peut être effectué, en sus, un bilan des accords collectifs locaux conclus dans le cadre de la concertation locative.

## COMPÉTENCES

Le conseil est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles, sur les projets d'amélioration ou de construction, démolition ayant une incidence sur les loyers ou les charges, et d'une manière générale, sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires sur l'ensemble du patrimoine d'Épinal Habitat.

### La gestion locative

- Conseil de concertation locative réglementaire
- Bilans des campagnes de régularisation des charges
- Politique de loyers et supplément de loyer de solidarité
- Qualité du service rendu
- Évolution des textes réglementaires
- Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Copropriété

### La gestion du « bien vivre ensemble »

- Sécurité des personnes et qualité de l'environnement
- Tranquillité résidentielle
- Voisinage
- Propreté
- Communication à destination des locataires
- Bilan des troubles de voisinage
- Information sur le suivi de la politique annuelle d'expulsion

### La politique technique

- Suivi des programmes de réhabilitation et de démolition
- Informations sur le suivi du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- Maintenance et gros entretien du parc
- Informations sur les sujets de santé publique

Cela n'exclut pas l'inscription à l'ordre du jour de sujets complémentaires et/ou d'actualités intéressant l'ensemble du patrimoine d'Épinal Habitat.

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



## Les démarches de concertation

Les exemples présentés ci-dessous ne sont pas limitatifs. La démarche doit être adaptée aux enjeux et aux projets.

### GROUPE DE TRAVAIL

Entre deux conseils, des groupes de travail composés de membres du Conseil de concertation locative et de représentants d'Épinal Habitat peuvent se réunir afin de préparer ou d'approfondir des sujets particuliers.

Les sujets peuvent concerner tout ou partie du patrimoine. Ils rassemblent les membres du Conseil de concertation locative volontaires et, le cas échéant, toute personne dont la compétence est jugée utile.

Le Conseil de concertation locative est destinataire des débats et propositions des groupes de travail.

### DIAGNOSTICS « EN MARCHANT »

Les diagnostics « en marchant » ou les marches exploratoires sont destinés à élaborer avec Épinal Habitat et les associations représentant les locataires, un diagnostic partagé du fonctionnement et des prestations de service d'une ou plusieurs résidences, et à concevoir collectivement les moyens d'améliorer le cadre de vie, la qualité de service, la gestion, la vie sociale, le bon voisinage.

Ils peuvent associer ou être initiés en tant que de besoin par des partenaires d'Épinal Habitat : services publics, services municipaux, autres bailleurs, associations de locataires, associations spécialisées ou de quartier, habitants, prestataires de service, etc.



### RENCONTRES « PRESTATAIRES »

Ces rencontres permettent aux membres volontaires du Conseil de concertation locative d'être associés à certaines réunions de suivi des marchés de services. Elles peuvent faire suite à un diagnostic sur site. L'objectif étant de garantir la qualité de service apportée aux locataires par le prestataire.



### RENCONTRES « EN DIRECT »

Ces rencontres avec les locataires et les représentants d'Épinal Habitat sont des moments d'échanges entre les équipes de l'Office et les habitants d'une résidence, dans un esprit de convivialité.

Elles permettent aux équipes d'aller vers les habitants et leur offrent l'occasion d'avoir une meilleure connaissance des actions menées par l'Office. Elles visent aussi à créer du lien entre les habitants eux-mêmes, pour qu'ils construisent ensemble une meilleure vie sociale et des projets en commun.



## Les moyens matériels et financiers

### SOUTIEN MATÉRIEL À LA CONCERTATION

Pour permettre aux représentants de locataires d'assurer leurs fonctions et aux associations de se réunir, Épinal Habitat autorise la réservation ponctuelle d'un local de réunion appartenant à l'Office. La demande devra être effectuée au minimum cinq jours à l'avance.

L'Office mettra à leur disposition, de manière ponctuelle, un bureau au sein de l'organisme nécessaire à la consultation des documents ; sous réserve d'une demande formulée suffisamment à l'avance du prochain Conseil de concertation locative.

Épinal Habitat tient le secrétariat, anime les réunions de rencontre (invitations, diffusion, publication, etc.), informe les locataires.

Les frais de reproduction seront à sa charge.



### SOUTIEN FINANCIER

Les associations qui participent à la concertation locative et qui se sont présentées aux dernières élections de locataire bénéficient d'un soutien financier annuel de 2 euros par logement du patrimoine d'Épinal Habitat mis en service au 31 décembre de l'année précédente.

L'attribution de cette subvention fera l'objet d'une délibération annuelle du conseil d'administration.

Les sommes versées doivent correspondre à des dépenses pour soutenir les actions non lucratives relevant de la participation collective des habitants à la concertation locative locale.

À la demande de chaque association bénéficiaire de ladite subvention, un acompte de 50 % pourra être versé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année N. Le solde sera versé sur production des éléments justificatifs, et notamment un rapport d'activité et financier de l'association.

La présence aux conseils de concertation locative est indispensable, et la non-assiduité pourra entraîner une diminution de la dotation annuelle.



### MODALITÉ DU BILAN ANNUEL ET DE L'UTILISATION DES MOYENS

Un bilan de l'utilisation de ces moyens de l'année N-1 est adressé à Épinal Habitat par les associations bénéficiaires.

Elles s'engagent à justifier de l'usage des fonds reçus en communiquant un rapport d'activité et financier de l'année N-1, ainsi que leurs états financiers, au plus tard le 30 juin de l'année N.

Le rapport d'activité précise les actions menées au sein du patrimoine d'Épinal Habitat financées au titre de la concertation locative. Lesdits rapports peuvent être rendus publics par l'Office.



## Les signataires du Plan de concertation locative



### Durée et révision du plan

Les partenaires conviennent que le présent plan est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction.

### Validation du PCL

Le présent Plan de concertation locative a été validé lors de la séance du Conseil d'administration du 14 octobre 2021. Il prend effet de plein droit au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration, par les différentes parties.

– Mme Danielle BOUERY,  
Administratrice représentant  
des locataires, association CLCV

– Mme Nicole HAYET,  
Administratrice représentant  
des locataires, association CLCV

– Mme Nathalie SELLE,  
Administratrice représentant  
des locataires, association CNL

– M. Gérard TACAILLE,  
Administrateur représentant  
des locataires, association CNL

– M. Ludovic TOUSCH,  
Directeur général d'Épinal Habitat



**EPINAL  
HABITAT**

[www.epinal-habitat.com](http://www.epinal-habitat.com)