



# Plan de Concertation Locative

---



Habitats  
de Haute-Alsace

## • Préambule •

Le Plan de Concertation Locative (PCL) et le Conseil de Concertation Locative (CCL) qui en découle constituent une obligation légale créée par la loi SRU du 13 Décembre 2000. Au terme de la loi le PCL définit les modalités pratiques de la concertation applicables au patrimoine d'HHA.

C'est dans ce cadre qu'Habitats de Haute-Alsace a élaboré en 2001 avec les représentants des associations de locataires présentes sur son patrimoine et les administrateurs élus représentants des locataires, son premier Plan de Concertation Locative couvrant l'ensemble de son patrimoine. Depuis, ce plan a été régulièrement renouvelé par les parties.

Ce Plan de Concertation a été négocié conformément aux articles 44, 44 bis, 44 ter et 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifiée. Il fait référence au Protocole d'Accord Régional, signé entre l'AREAL et les cinq associations représentatives des locataires.

Dans la cadre de son projet d'entreprise CAP 2018 et suite à la fusion avec la Semclohr il a été convenu d'actualiser ce Plan de Concertation Locative.

Cette décision a été encouragée par la publication en 2015 d'un accord cadre de référence pour les plans de concertation locative réalisés par l'Union Sociale pour l'Habitat et les associations de locataires.

Ce nouveau plan construit un dialogue, définit les règles et les méthodes pour construire ensemble des projets d'amélioration du cadre de vie et du bien vivre ensemble.

Il détermine la structuration, le mode de fonctionnement du CCL et des dispositifs de concertation issus de ce plan. Il formalise les relations locatives locales, instaure un Conseil de Concertation Locative et des Commissions Thématiques et Ateliers Thématiques.

Entre :



**Habitats de Haute-Alsace,**  
représenté par :  
Monsieur Bernard OTTER Directeur Général

Et



**Les Associations de Locataires**  
présentes sur le patrimoine d'Habitats de Haute-Alsace et affiliées à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation :

**L'Association C.N.L.** (Confédération Nationale du Logement)  
35 rue Drouot – 68100 MULHOUSE,

**L'Association C.L.C.V.** (Confédération du Logement et du Cadre de Vie)  
17, rue de Chalindrey – 68200 MULHOUSE

**L'AFOC** (Association FO Consommateurs)  
43, avenue de Lutterbach – 68200 MULHOUSE

Il a été convenu ce qui suit :

LL

de  
Ct  
N

# Article 1 • Thèmes de la Concertation

La concertation portera sur les différents aspects de la gestion des immeubles, propriété d'Habitats de Haute-Alsace, sur les projets d'amélioration ou de construction – démolition et, plus généralement, sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants. Les principaux thèmes retenus sont les suivants :

## 1 • La qualité de vie quotidienne, les conditions d'habitat et le cadre de vie

Les associations de locataires et Habitats de Haute-Alsace sont particulièrement attachés à la qualité et à la tranquillité de la vie quotidienne dans les quartiers et conviennent que le développement de la concertation de proximité dans ce domaine peut avoir un impact positif sur la vie des locataires et les conditions de travail des collaborateurs de l'organisme.

## 2 • Les interventions sur le patrimoine

### 2.1 Travaux d'amélioration et de renouvellement du patrimoine

Les opérations de réhabilitation ayant une incidence sur les loyers ou les charges, et les opérations de démolition – reconstruction, doivent être précédées, conformément à la loi SRU, d'une concertation préalable portant sur :

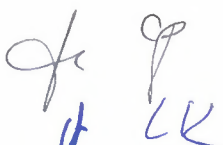
- La consistance et le coût des travaux
- Leur répercussion sur le loyer et les charges
- Les modalités de leur réalisation
- L'opportunité de création d'un Local Collectif Résidentiel
- Les conditions de relogement des locataires dans les opérations de démolition – reconstruction

### 2.2 Travaux de maintenance du patrimoine

L'entretien du patrimoine peut également faire l'objet d'une concertation dans un objectif d'amélioration de la qualité du suivi et de meilleure implication des locataires dans la préservation du patrimoine.

Le programme prévisionnel des travaux de gros entretien issu du Plan Pluriannuel d'Entretien fera l'objet d'une concertation chaque année au niveau de chaque agence au sein d'une Commission Thématique spécialement créée à cet effet.

Les contrats d'entretien ayant une incidence financière sur les charges locatives feront l'objet d'une concertation au fur et à mesure de leur mise en place.

 3

### 3 • Les charges locatives

La maîtrise des charges locatives constitue un domaine de développement de la concertation locative, dès lors qu'elle constitue un objectif partagé des associations et d'Habitats de Haute-Alsace pour des raisons économiques, d'attractivité des logements, de préservation des ressources naturelles et de participation aux objectifs de développement durable.

Conformément à la loi du 23 décembre 1986, les représentants des locataires doivent avoir accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives des immeubles ou des groupes d'immeubles concernés.

Chaque année, à l'issue de la régularisation annuelle des charges (Juillet/Aout) les représentants des associations des locataires, peuvent venir vérifier auprès du service des charges, au siège, et pour les groupes qu'ils définissent, les imputations de factures et la bonne exécution de la récupération.

## Article ② • Instances de la concertation locative

### 2.1 • Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Compte tenu de la diversité et de la dispersion géographique des ensembles immobiliers, il est instauré un seul Conseil de Concertation Locative. Le CCL constitue un lieu privilégié d'échange d'informations et de concertation sur les différents thèmes définis dans l'article 1. Il se réunit au moins une fois par semestre au siège d'Habitats de Haute Alsace.

Les thèmes évoqués portent principalement sur la Qualité de vie quotidienne, les interventions sur le patrimoine et les charges locatives.

*Composition :*

*Pour HHA : Le Directeur Général et les collaborateurs concernés par les sujets mis à l'ordre du jour.*

*Pour les associations : 3 représentants des locataires désignés par chaque association et les administrateurs élus par les locataires, 1 personne qualifiée par association.*

### 2.2 • Les commissions thématiques

Réunies à la demande des participants, ces commissions peuvent intervenir rapidement sur différents domaines et faire participer selon les sujets abordés les personnes les mieux qualifiées. Elles peuvent être organisées soit au siège soit dans les agences décentralisées afin de profiter de la proximité avec les locataires et du patrimoine ainsi que des partenaires locaux.

LK

de cp ↓

- **La commission « Travaux de maintenance »**

Elle se réunit une fois par an au 1<sup>er</sup> trimestre pour échanger sur la programmation annuelle de travaux de maintenance GE/GR au niveau de chaque agence.

*Composition :*

*Pour HHA : Le Directeur des Investissements, le Responsable Qualité Maintenance, les Chefs d'agence et les collaborateurs concernés.*

*Pour les associations : 2 à 4 représentants des locataires désignés par chaque association et les administrateurs élus par les locataires.*

- **La commission « Réhabilitations »**

Elle se réunit, dans le cadre de la préparation des programmes de réhabilitation pour présenter aux associations les programmes de réhabilitation (travaux envisagés, incidences sur les loyers et les charges, modalités de réalisation...) avant que ces programmes ne soient présentés aux locataires. Cette rencontre a lieu si possible 15 jours avant la réunion publique ouverte également aux administrateurs représentant les locataires.

*Composition :*

*Pour HHA : le Directeur des Investissements, la Direction de la Clientèle, le chef d'agence et les collaborateurs concernés.*

*Pour les associations : les administrateurs élus par les locataires.*

### **2.3 • L'atelier de concertation**

L'atelier de concertation constitue un lieu d'échange où les représentants des locataires apportent leur contribution à l'élaboration de chartes, d'accords collectifs, ou d'actions de sensibilisation visant directement les locataires.

Les thèmes abordés sont les mêmes que ceux prévus au PCL : vie quotidienne, réduction des charges ...

*Composition :*

*Pour HHA : La Direction et les collaborateurs concernés.*

*Pour les associations : les administrateurs locataires.*

### **2.4 • Les rendez-vous en Agence**

*Des rencontres peuvent avoir lieu à la demande des associations ou du chef d'agence directement dans chacune des 4 agences afin d'aborder divers sujets et trouver ensemble des améliorations dans la vie quotidienne des locataires présents sur le territoire de l'agence. Il est préconisé au moins une rencontre par an dans chaque agence.*

*Composition :*

*Pour HHA : le Chef d'agence et ses collaborateurs,*

*Pour les associations : 2 à 4 représentants des locataires désignés par chaque association et présents sur le secteur et les administrateurs élus par les locataires*

5



## Article ③ • Fonctionnement des instances de concertation

### 3.1 • Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Le CCL se réunira au siège de l'Office - 73, rue de Morat à Colmar, au moins une fois par semestre, sur invitation d'Habitats de Haute-Alsace.

A la demande de l'une ou l'autre partie, l'organisation d'une ou plusieurs séances complémentaires pourra être demandée si l'urgence ou les circonstances l'imposent. Dans ce cas, les partenaires concernés saisiront par écrit Habitats de Haute-Alsace en mentionnant l'ordre du jour et les raisons justifiant la tenue d'une séance exceptionnelle du Conseil de Concertation Locative. En fonction des arguments avancés, Habitats de Haute-Alsace prendra la décision d'organiser la réunion. Celle-ci s'imposera si elle est demandée par au moins la moitié des membres du C.C.L.

### 3.2 • Désignation et remplacement d'un membre

La désignation ou le remplacement des autres représentants des associations (non administrateurs) se fera sur proposition écrite de l'association d'un nouveau candidat.

Compte tenu du rôle consultatif donné au Conseil de Concertation Locative et aux Commissions thématiques, il n'est pas prévu de délégation de pouvoir.

### 3.3 • Les commissions thématiques et l'atelier de concertation

Ces instances se réuniront à la demande d'HHA, selon les nécessités et l'actualité. Les invitations se feront par courrier ou directement par mail au moins 10 jours à l'avance. Elles auront un ordre du jour et feront l'objet d'un compte rendu.

## Article ④ • Moyens matériels et financiers attribués à la concertation locative

Les associations et Habitats de Haute-Alsace conviennent qu'une concertation efficace nécessite la mise en place de moyens matériels et financiers adéquats. La destination de ces moyens est de servir la concertation locative au sein de l'organisme.

Habitats de Haute-Alsace met déjà à la disposition des associations des moyens matériels et participe à la production et à la diffusion de documents et de copies, lors des élections des représentants des locataires. Habitats de Haute-Alsace leur met à disposition des locaux spécialement aménagés et dispose de personnels chargés de la négociation avec les locataires.

G  
LR

d  
fe

Pour assurer pleinement leurs missions les membres du CCL sont formés à la concertation, ils assurent une présence régulière dans les réunions, ils sont en capacité de recueillir de l'information et de la relayer.

Habitats de Haute-Alsace reste très attentif aux problèmes évoqués par les locataires et réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction. Des réunions ponctuelles sont organisées sur site avec les locataires afin de mieux appréhender leurs demandes. Toutes ces actions nécessitent d'ores et déjà des moyens à la fois financiers et humains. Dans le cadre du présent plan, Habitats de Haute-Alsace accepte de mettre davantage de moyens, afin que les représentants des locataires puissent mener leurs actions plus efficacement.

L'article 193 de la loi SRU prévoit la « mise à disposition de moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions » dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

## **4.1 • Les moyens matériels et financiers de la concertation**

### **4.1.1 Mise à disposition de locaux**

Habitats de Haute-Alsace met à disposition des locaux associatifs destinés aux associations de locataires à : Blotzheim, Illzach, Kingersheim, Wittenheim, Ribeauvillé et reste disposé à examiner la possibilité d'implanter d'autres locaux associatifs si besoin.

### **4.1.2 Prise en charge des frais de formation et d'information**

Habitats de Haute-Alsace prendra en charge la formation des représentants des locataires, y compris la formation organisée par les associations de locataires, dans le but d'une qualification des représentants des locataires, membres du Conseil de Concertation, sur présentation de justificatifs par l'association départementale.

### **4.1.3 Prise en charge d'indemnités forfaitaires de déplacement et de perte de salaire**

Habitats de Haute-Alsace prendra directement en charge les frais de déplacement des représentants des locataires sous la forme d'indemnités forfaitaires dans les mêmes conditions que celles de ses administrateurs pour les participations aux CCL. Il prendra également en charge les pertes de salaire et dans la limite du budget dévolu à l'association des membres du CCL pour leur participation aux réunions annuelles, sur présentation de justificatifs. Les indemnités de déplacement et de perte de salaires pour les réunions du C.C.L. seront directement versées aux représentants des locataires.

Ne sont pas concernées par ces indemnités les personnes qui accompagnent les représentants de locataires.

## **4.2 • Les Modalités**

Afin de couvrir la prise en charge des moyens de la concertation, les signataires conviennent de retenir un montant plafond de 2 € par an et par logement.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and initials 'LR' on the right.

Cette dotation sera affectée aux associations présentes au CCL au prorata des résultats qu'elles ont obtenus aux dernières élections des représentants de locataires.

Cette enveloppe sera débloquée au fur et à mesure des besoins et sur présentation de justificatifs.

La qualification et la formation de tous les acteurs de la concertation et de la négociation constituent un levier central de l'optimisation de la concertation. Les associations s'engagent à encourager la formation de ses représentants.

## Article 5 • Durée et révision du Plan de Concertation

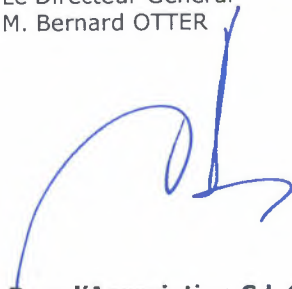
Le présent Plan de Concertation Locative est adopté pour une période de trois ans renouvelable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La révision du présent Plan peut être sollicitée par l'une ou l'autre partie, 6 mois avant l'échéance triennale du Plan.

Le présent Plan de Concertation devra être validé par le Conseil d'Administration d'Habitats de Haute-Alsace.

Ce plan est accepté par chacun des partenaires qui reconnaissent en avoir reçu un exemplaire.

Fait à COLMAR, le 7/10/2016

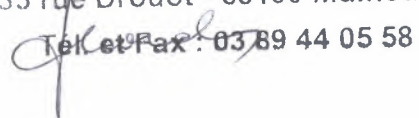
**Pour Habitats de Haute-Alsace**  
Le Directeur Général  
M. Bernard OTTER



**Pour l'Association C.L.C.V**  
Le Président  
M. Jean-Louis OLIVIER  
représenté par M. Louis KLUR



**Pour l'Association C.N.L.**  
Le Président  
M. Francis RAOUL  
représenté par M. Jacques CHARDON  
**FEDERATION C.N.L. DU HAUT-RHIN**  
35 rue Drouot - 68100 Mulhouse  
Tel et Fax : 03 89 44 05 58



**Pour l'AFOC**  
Le Président  
M. Jeannot SCHIRRER  
représenté par M. Pascal CORTESE

