



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

Point 19 à 28A

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 5 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo Maire de Berry-Bouy
Philippe CHARRETTE	Membre – 5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Conseiller Municipal du Subdray
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Laure GUILMET	Membre – Personnalité qualifiée
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Pouvoir à Daniel DERET
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Daniel DERET

Nicolas LEPAIN
Nicole MASSICOT

Ghislaine DROUET
Daniel ROBIN

Béatrice DAMADE

Hugo LEFELLE

Rachid BOUADMA

Dominique DHENNE

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

Membre – Présidente de l'UDAF

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Pouvoir à Charles COLLIN

Membre – 6^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental

Maire de Quantilly

Pouvoir à Philippe CHARRETTE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Pouvoir à Franck MICHOUX

Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Membre – Représentant Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND

DDT du Cher

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur Financier

Stéphanie JOUVE

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 12 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

=====

A compter de ce point, Dominique DHENNE est obligé de s'absenter et donne pouvoir à Emmanuel RIOTTE.

XIX - PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2026-2029 - RENOUELEMENT

La concertation locative entre les organismes de logements sociaux et les organisations représentants les locataires, est régie par un document intitulé « Plan de concertation locative ». Le plan de concertation locative actuellement en vigueur a été conclu en décembre 2021 et arrive à expiration le 31 décembre 2025.

Un travail collaboratif a été engagé par Val de Berry avec les associations représentatives des locataires, afin de définir le prochain plan de concertation locative, applicable pour les quatre années à venir. Un atelier commun, organisé le 27 juin 2025, a permis de définir et de valider les principales orientations retenues. Un projet a ensuite été élaboré et transmis pour avis aux associations de locataires, le 24 octobre 2025. Ce projet n'a recueilli aucune observation, avis contraire ou demande de modification.

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre connaissance du nouveau plan de concertation locative pour la période 2026-2029, de le valider et d'autoriser le Directeur Général à signer ce document ainsi que tout avenant ultérieur.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 21
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte du nouveau plan de concertation locative pour la période 2026-2029, valide et autorise le Directeur Général à signer ce document ainsi que tout avenant ultérieur.

.....
Le Secrétaire de séance,
Charles COLLIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 décembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





2026 - 2029

1. Préambule.....	2
2. Objet et champ de la concertation.....	2
3. Les instances de concertation	3
3.1. Le Conseil de Concertation Locative (CCL)	3
3.2. L'Atelier de Concertation Locative.....	4
3.3. La Concertation de Proximité en Agence.....	4
4. Les moyens attribués à la concertation	5
4.1. Moyens matériels	5
4.2. Moyens financiers.....	5
5. Fonctionnement général des instances.....	5
6. Durée, évaluation et révision	5
Validation	6

1. Préambule

Le Plan de Concertation Locative (PCL) constitue un cadre essentiel du dialogue entre Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher, et les représentants des locataires. Il répond aux dispositions prévues par la **loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée**, notamment ses articles 44 et suivants, ainsi qu'à l'article **L.421-21 du Code de la construction et de l'habitation**.

À travers ce plan, Val de Berry réaffirme sa volonté de développer une **concertation active, régulière et constructive** avec les locataires et leurs représentants, dans un esprit de **transparence, de proximité et de co-responsabilité**.

La concertation locative vise à favoriser la compréhension mutuelle, à améliorer la qualité de vie dans les résidences, à accompagner les projets de transformation du patrimoine, et à renforcer la participation des locataires aux décisions qui les concernent directement.

Ce nouveau Plan de Concertation Locative s'inscrit dans une démarche de **modernisation du dialogue social locatif**, d'amélioration continue du service rendu et de consolidation du lien de confiance entre le bailleur et les habitants.

2. Objet et champ de la concertation

Le Plan de Concertation Locative définit les modalités pratiques de dialogue et de consultation entre Val de Berry et les associations représentatives des locataires.

La concertation porte sur les différents aspects de gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concerné, les projets d'amélioration, construction ou démolition, et plus généralement sur les mesures touchant aux conditions d'habitat, au cadre de vie des habitants et aux sujets d'intérêt collectif relatifs à la vie du patrimoine, **à l'exclusion des situations individuelles ou particulières**, qui relèvent du traitement de proximité en agence.

Les thèmes principaux de concertation sont les suivants :

- la **qualité de vie et le cadre de vie** dans les résidences,
 - la **maintenance et les travaux** réalisés sur le patrimoine,
 - la **gestion et la maîtrise des charges locatives**,
 - les **projets de réhabilitation, de construction ou de démolition**,
 - l'**évolution des services à la clientèle et de la relation de proximité**,
 - la **tranquillité résidentielle et la gestion des incivilités**,
 - et plus largement, toute mesure ayant une incidence sur les **conditions d'habitat et le cadre de vie des habitants**.
-

3. Les instances de concertation

Trois niveaux de concertation structurent le dispositif au sein de Val de Berry :

1. Le **Conseil de Concertation Locative (CCL)**, instance centrale et de pilotage.
2. L'**Atelier de Concertation Locative**, instance souple et thématique.
3. La **Concertation de Proximité en Agence**, ancrée sur les territoires.

3.1. Le Conseil de Concertation Locative (CCL)

Compétences

Le CCL constitue la principale instance d'échanges entre Val de Berry et les représentants des locataires.

Il est consulté sur l'ensemble des thèmes définis au chapitre précédent : qualité de vie, entretien du patrimoine, charges locatives, opérations de réhabilitation ou de construction, et relation de proximité.

Composition

- **Pour Val de Berry** : le Président, le Directeur général et les collaborateurs concernés par les sujets inscrits à l'ordre du jour.
- **Pour les associations de locataires** : les représentants désignés par chaque organisation affiliée à une fédération nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, dans la limite de **trois représentants par association**, choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, conformément aux dispositions de l'article 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

Fonctionnement

- **Fréquence** : le CCL se réunit au minimum deux fois par an.
- **Lieu** : Siège de Val de Berry
- **Convocation** : les invitations sont adressées 20 jours avant la date retenue.
- **Ordre du jour** : une proposition est transmise 10 jours avant la séance ; la version définitive est arrêtée 8 jours avant la réunion.
- **Compte rendu** : rédigé par le secrétariat de Val de Berry et transmis aux participants.
- **Présence et assiduité** : les membres s'engagent à une participation régulière, condition essentielle au bon fonctionnement du CCL. Des réunions exceptionnelles peuvent être organisées à la demande du bailleur ou de 6 membres au moins, du CCL.

3.2. L'Atelier de Concertation Locative

Compétences

L'Atelier de Concertation Locative est un espace de travail plus souple, conçu pour approfondir certains sujets ou coconstruire des outils communs. Il permet aux représentants des locataires d'apporter leur contribution à l'élaboration de **chartes, accords collectifs, campagnes de sensibilisation ou projets d'amélioration de la vie quotidienne**. Les thèmes abordés peuvent concerner la tranquillité résidentielle, la réduction des charges, la gestion des déchets, ou tout autre sujet proposé par les participants, dans la limite des thèmes prévus au titre de la concertation locative à l'article 2 du présent document.

Composition

- **Pour Val de Berry** : la direction et les collaborateurs concernés par la thématique abordée.
- **Pour les locataires** : les administrateurs locataires élus.

Fonctionnement

- **Fréquence** : pas de périodicité fixe ; les ateliers sont organisés à la demande de Val de Berry ou des associations, en fonction des besoins ou de l'actualité.
- **Lieu** : Siège de Val de Berry
- **Convocation** : les invitations sont adressées par courrier ou courriel au moins 10 jours à l'avance, avec un ordre du jour.
- **Compte rendu** : chaque atelier donne lieu à un relevé de décisions transmis à l'ensemble des participants.
- **Souplesse** : le format des ateliers permet une participation libre et une animation conjointe.

3.3. La Concertation de Proximité en Agence

Compétences

La concertation de proximité vise à favoriser le dialogue local et décentralisé entre les équipes de gestion et les représentants des locataires. Ces réunions permettent d'aborder des **sujets concrets de vie quotidienne** : propreté, sécurité, entretien courant, communication, petits travaux, ou organisation de la vie collective dans la résidence.

Composition

- **Pour Val de Berry** : le responsable d'agence et les collaborateurs concernés.
- **Pour les locataires** : deux représentants par association et habitant sur le secteur, ainsi que les administrateurs élus issus du territoire.

Fonctionnement

- **Fréquence** : Pas de fréquence – Les réunions sont organisées selon les besoins toutefois, au moins une rencontre annuelle est préconisée dans chaque agence.
- **Lieu** : dans les locaux de l'agence de proximité ou dans un lieu mis à disposition par Val de Berry.
- **Convocation et ordre du jour** : selon les mêmes règles que le CCL.

- **Compte rendu** : rédigé par l'agence et partagé avec les participants. Ces réunions locales sont un maillon essentiel de la politique de proximité menée par Val de Berry.
-

4. Les moyens attribués à la concertation

4.1. Moyens matériels

Val de Berry met à disposition des associations de locataires des **locaux et équipements adaptés** pour l'exercice de leurs missions de concertation, ainsi que le soutien logistique nécessaire à la tenue des réunions (salles, copies, outils de communication...).

4.2. Moyens financiers

Conformément à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifiée, des **moyens financiers équivalents à 2 € par logement** sont alloués chaque année pour soutenir les actions des associations participant à la concertation locative. La répartition de cette dotation s'effectue **au prorata des suffrages exprimés** lors des dernières élections des administrateurs locataires.

Afin de prétendre au versement de ces moyens financiers, les associations bénéficiaires présentent chaque année un **bilan des actions réalisées** et un **compte rendu de l'utilisation des moyens** au Conseil d'administration de Val de Berry.

5. Fonctionnement général des instances

Toutes les instances de concertation sont fondées sur les principes suivants :

- **Dialogue, transparence et respect mutuel** entre les parties prenantes.
- **Préparation partagée des réunions**, permettant un traitement efficace des sujets.
- **Assiduité** dans la participation aux instances.
- **Traçabilité des échanges** par la rédaction systématique de comptes rendus.
- **Suivi des engagements** pris lors des réunions.

Les représentants des locataires et les collaborateurs de Val de Berry s'engagent à favoriser un **fonctionnement fluide, constructif et participatif**, garantissant l'efficacité de la concertation.

6. Durée, évaluation et révision

Le Plan de Concertation Locative est établi pour une **durée de quatre ans**, à compter du 1^{er} janvier 2026. Sous réserve de modifications introduites par de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires, le présent Plan de Concertation Locative pourra être reconduit de manière expresse par décision conjointe des signataires du présent document, manifestée par écrit 6 mois avant son expiration.

Chaque année, un **bilan d'étape** est présenté au Conseil d'administration, retraçant :

- les réunions tenues,
- les thématiques abordées,
- les actions de proximité réalisées,
- et les suites données aux propositions issues des instances de concertation.

À l'issue de la période quadriennale, un **bilan global** est réalisé conjointement avec les associations de locataires et présenté au Conseil d'administration.

Le plan peut être révisé ou actualisé à tout moment, à la demande des parties, notamment en cas d'évolution législative ou réglementaire.

Validation

Le présent Plan de Concertation Locative entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026 et après validation par le **Conseil d'administration de Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher**.

Il constitue le cadre de référence des relations partenariales entre le bailleur et les représentants des locataires sur l'ensemble du patrimoine de Val de Berry.

Fait à Bourges, le

Signatures :

Pour VAL DE BERRY

Benoit LEMAIGRE, Directeur Général Adjoint

Pour la C.N.L.

Denise DURANTON

Pour l'A.F.O.C.

Franck JANSONNIE

Pour l'INDECOSA-CGT

Sébastien MARTINEAU

Pour la C.L.C.V.

Françoise BOUVET

Pour les administrateurs représentant les locataires

Denise DURANTON (CNL)

Claude HENRY (INDECOSA CGT)

Annie VERHOEVEN (CLCV)

Guy GONZALES (INDECOSA CGT)

Ghislaine DROUET (CLCV)