



Question- Réponse 30/09/23 **Thèmes**

- Concertation locative,
- Moyens inscrits au PCL

■ **Question :**

Un responsable départemental d'Indecosa-CGT a sollicité un OLS sur le paiement des moyens inscrits au PCL dont l'association doit bénéficier. Le bailleur indique que ces moyens seront payés à échéance. Qu'en est-il ?

■ **Réponse :**

● **La législation**

Les obligations légales pour les moyens financiers fournis par chaque bailleur pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative sont strictement déterminées par les articles 44 à 44 ter de la Loi n° 86-1290 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.

Il y est indiqué seulement que le PCL « prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »

La définition de l'usage de ces moyens et des modalités de cet usage sont donc renvoyées au PCL.

Celui de l'OLS considéré a été approuvé par son Conseil d'Administration en avril 2023 mais n'a pas été rendu disponible sur leur site Internet. **Il faudrait le récupérer et me le fournir pour voir comment sont prévus les modalités de paiement des moyens reconnues comme forfaitaire et éventuellement enrichir le présent document.**

● **Les pratiques**

Il ressort d'un benchmark réalisé auprès d'une quinzaine de bailleurs, dont des filiales d'Action Logement, une logique presque constante avec la fourniture, la première année et à la date d'adoption du PCL, de l'intégralité des droits annuels pour chaque association de locataire affiliée à l'une des trois instances nationales, concertation, consommation ou habitat, ayant participé à l'élection calculée au prorata de leur résultat.

Les années suivantes répondent en général à un phasage dans le temps avec :

- Un premier versement tôt dans l'année, entre janvier à avril selon les PCL et portant sur une part, entre 65 et 75 % de l'enveloppe intégrale. Certains PCL parlent même d'une « avance sur les dépenses des organisations de locataires » ;
- Puis un second versement permettant le solde de l'enveloppe plutôt fin d'année, entre septembre et décembre mais conditionnée à la fourniture d'un bilan de l'utilisation des fonds.

Il y a lieu d'être prudent sur le contenu attendu pour le bilan de l'utilisation des fonds notamment dans « l'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage » là aussi laissé en définition aux PCL. Les logiques déployées vont d'une subvention forfaitaire pour laquelle le bilan peut être assez souple à des éléments financiers précis, voire le budget de l'association à fournir.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIÉS

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● **Avis sur l'affirmation de l'OLS**

L'affirmation du DG de l'OLS de prévoir un versement à termes échus ne répond pas à l'esprit de la Loi puisque est indiqué que la fourniture de ces moyens doit permettre de « *soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative* ». Leur imposer d'avancer le financement de ces actions est de nature à empêcher qu'elles n'aient lieu et peut remettre en cause jusqu'à l'existence locale de ces associations.

Elle pose par ailleurs une difficulté avec la fourniture de ces moyens pour l'année N-1 notamment si les élections ont changé les rapports de force. Cette logique de versement à termes échus pourrait même permettre à Seqens de ne pas payer cette année N-1.

● **Préconisations**

▪ **Récupérer le PCL de l'OLS et, éventuellement en demander la modification pour répondre à l'esprit de la Loi**

Il est nécessaire de savoir ce qui est inscrit dans ce PCL que l'on doit considérer comme la Bible de la concertation à l'échelle de ce bailleur.

Si rien n'est prévu dans le PCL en termes d'échéancier dans le paiement aux associations des moyens leur étant dévolues, il va être nécessaire de négocier une pratique plus en phase avec les articles 44 et suivants de la Loi de 86. Le résultat de cette négociation peut amener à réviser le PCL pour les inscrire explicitement. Cette révision est d'autant plus indispensable si ce qui est prévu confirme l'affirmation du DG d'un versement à termes échus.

Si aucun accord ne ressort de ces échanges, il sera utile de saisir la commission départementale de conciliation du département siège de l'OLS.

▪ **S'assurer de la participation d'Indecosa-CGT aux CCL**

Il est nécessaire de s'assurer de la présence aux CCL des trois représentants d'Indecosa-CGT dont il faut s'assurer qu'ils ont été redéterminés dans les modalités légales (courrier recommandé avec avis de réception pour nommer trois représentants d'Indecosa-CGT).

Rappelons que « *les moyens sont répartis entre les associations de locataires* », et pas aux personnes, quand bien même élues, éventuellement sous condition de participation effective à la concertation locative dont le premier critère est une présence régulière aux CCL et la seconde de justifier de dépense en lien avec la concertation locative (l'on peut être ici amené à affirmer dans la négociation que l'existence et le fonctionnement au quotidien des associations relèvent déjà de la concertation locative).

■ ANNEXES :

● Article 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

1. Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.
2. Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.
3. Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.
4. Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.
5. Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

● Article 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

1. Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des 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, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.
2. Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.
3. Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
4. Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.
5. Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

● Article 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

1. *Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.*
2. *Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.*
3. *Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.*
4. *Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.*