

▪ **Acteurs de la concertation locative**



Formation du 21/11/2024 pour Indecosa-CGT Ile-de-France

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Quelques pratiques



Quiz d'ouverture

Répondez à ce quiz

- 1.** Qu'est-ce que le conseil de concertation locative ?
- 2.** La concertation locative s'applique-t-elle à l'ensemble des relations locataires / bailleurs ?
- 3.** Parmi ces lois, lesquelles ont fait évoluer la locative ?
- 4.** La représentation des locataires est-elle identique chez tous les OLS ?
- 5.** Les associations et les groupements de locataires ont-ils les mêmes pouvoirs ?



Lien : <https://gruiz.net/Q/?C7M4wG>

Code : DmHPca3k

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Retours d'expériences

■ **Genèse de la concertation locale**

■ **Évolutions de la législation et de la représentation des locataires dans les instances du bailleur**

Historique

Genèse de la concertation locative

■ Bien que la constitution privilégie le droit à la propriété ...

■ Les origines

- Si l'on peut faire remonter les origines de la concertation locative à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose aux bailleurs l'élaboration d'un plan de concertation locative (PCL) avec ses locataires et la constitution d'un conseil de concertation locative (CCL), la « confrontation » entre ces bailleurs et les locataires, organisés ou non, est antérieure.
- **La Révolution française**
 - La Révolution française priorise le droit de propriété dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Mais le bail, qui préexistait, devient opposable auprès des Juges de Paix, forme de justice de proximité créés en 1791 qui s'occupe de régler les différends de la vie courante, et notamment les conflits entre propriétaires et locataires.
- **Première moitié du XIXe siècle**
 - Pendant la première partie du XIXe siècle, être propriétaire donne des droits politiques : pour être électeur, il faut payer un cens et donc avoir un certain revenu. Les locataires voyaient dans ce système un privilège accordé aux propriétaires à contre-sens de l'abolition des privilèges.

Historique

Genèse de la concertation locative

■ Bien qu'ait été priorisé le droit à la propriété ...

■ Les origines

■ Seconde moitié du XIXe siècle

- L'émergence d'un statut de locataire accompagne une intervention croissante de l'État qui remet en partie en cause ce droit à la propriété avec un État :
 - hygiéniste (assèchement des marais, assainissement des logements insalubres, santé publique),
 - aménageur à travers le soutien apporté au développement du chemin de fer (facilitation de l'expropriation pour cause d'utilité publique)
 - Promoteur de grands travaux de rénovation (Haussmann entre 1853 et 1870).
- La fin du XIXe siècle voit la création du logement social (lois Siegfried de 1894, Strauss de 1906 et Bonnefoy de 1912).
- Les HBM posent une forme inédite de relations bailleurs-locataires, auparavant construite dans une logique paternaliste et patronale. Les rapports locatifs dans le cadre du logement social ne se réduisent plus à une pure transaction monétaire, mais prennent la forme d'une relation d'encadrement institutionnel, animée par un projet de réforme morale de la classe ouvrière.

Historique

Genèse de la concertation locative

■ Bien qu'ait été priorisé le droit à la propriété ...

■ Les origines

■ Première moitié du XXe siècle

- Le statut de locataire se cristallise sous l'effet de trois phénomènes :
 - L'adoption d'une politique de blocage des loyers qui, après le moratoire d'août 1914 et la loi du 9 mars 1918, est prolongée sous diverses formes jusqu'en 1948 par près d'une quarantaine de lois et de décrets ;
 - La mise en place d'une réglementation des baux d'habitation, assurant aux individus la « prorogation de jouissance » de leur logement et une plus grande protection en matière de maintien dans les lieux ;
 - La structuration à la fois durable et nationale d'un mouvement de locataires, incarné par la **Union fédérale des locataires de France et des colonies** (fondée en 1916 et qui deviendra la **confédération nationale du logement** en 1946) et l'implantation de ses « amicales » dans le cadre des cités d'habitat social (les cités jardins des années 1930, puis les grands ensembles construits à partir des années 1950).

Historique

Genèse de la concertation locative

■ Bien qu'ait été priorisé le droit à la propriété ...

■ Les origines

■ Seconde moitié du XXe siècle

- Jusqu'à la loi Méhaignerie de 1986, la relation locataire-bailleur n'est que peu caractérisée. Elle est régie par la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 mais dans un champ d'application plutôt réduit. Un exemple : le bail soumis à la loi de 1948 n'a pas besoin d'être formalisé par un écrit ...
- La loi Méhaignerie (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) constitue le cadre toujours en cours mais évidemment modifié, notamment par la loi SRU qui y inscrit, à ses articles 41 à 44 quater, l'architecture actuelle de la concertation locative.
- Indecosa-CGT est créé en 1979 par la CGT dans le mouvement d'émergence d'une organisation des droits des consommateurs.

■ Aujourd'hui

- La loi égalité et citoyenneté est la dernière loi à avoir profondément modifier les conditions de concertation locative.

Historique

La représentation des locataires dans la gouvernance des OLS

■ Un droit en évolution

- **La Loi Bonnevey de 1912 ...** institue la possibilité d'avoir 2 administrateurs locataires dans les CA des OP d'HBM.
- **La Loi du 3 septembre 1947 ...** ces 2 administrateurs deviennent obligatoires et sont élus. Cette disposition sera abrogée en 1963, mais rétablie en 1978.
- **Un Décret du 22 mars 1983 ...** élargit à 3 membres la représentation des locataires dans les Offices publics.
- **La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 ...** étend aux SAHLM l'obligation d'une représentation des locataires.
- **La Loi Borloo du 24 juillet 2003 ...** fait passer à 3 le nombre d'administrateurs locataires pour les ESH.
- **Loi ENL du 13 juillet 2006** Elle va permettre la création du statut unique d'OPH et une participation de 3, 4 ou 5 administrateurs élus représentants des locataires.
- **Décret du 26 avril 2022**
 - La composition des CA des OPH va changer à son prochain renouvellement (jusqu'à 35 membres) dont la majorité à la collectivité de rattachement et au moins 1/6e de représentants des locataires élus.

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Retours d'expériences

- Les instances nationales
- Les instances locales

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ La concertation et les accords collectifs de location :

- Depuis la loi Quillot (1982) jusqu'aux lois Lec et Elan en passant par les Lois SRU et Molle, la législation évolue vers un accroissement de la place accordée à la concertation au niveau national comme local.
- Les instances concourant à la concertation locative :

Commission nationale de la concertation en matière locative

Commission spécialisée des rapports locatifs au sein du comité régional de l'habitat

L'une ou l'autre peut conclure des accords collectifs nationaux de location qui s'imposent

Conseil national de la consommation

Conseil national de l'habitat

L'une ou l'autre intervient, avec la Commission nationale de la concertation, dans les capacités d'action des organisations de locataire

Conseils de concertation locative (CCL) au sein de chaque OLS

Ces conseils vont animer la concertation locative à l'échelle de chaque OLS ou en infra

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ La Commission nationale de concertation en matière locative (CNC)

■ Missions et actions

- A pour mission, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.
- Peut constituer en son sein des groupes d'étude spécialisés dont chacun désigne son président ainsi que le rapporteur chargé de rendre compte des travaux et conclusions du groupe devant l'assemblée plénière de la commission.
- Des accords collectifs de location peuvent être conclus à l'échelle nationale, pour un ou plusieurs des 4 secteurs locatifs :
 - 1 : patrimoine d'Organismes HLM ;
 - 2 : patrimoine de SEM ;
 - 3 : patrimoine privé des grandes institutions ;
 - 4 : reste du patrimoine privé.
- Les obligations d'organisation d'une concertation locative locale ne valent que pour les 3 premiers secteurs.

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ La Commission nationale de concertation en matière locative (CNC)

■ Missions et actions

- C'est dans le cadre de cette CNC qu'a été mis en place en 2014 un groupe de travail pour le secteur 1 (patrimoine d'Organismes HLM) qui a produit en 2015 un **cadre de référence de la concertation locative**.
- **Attention**, si ce document permet de positionner et de fournir une description générale, **il n'intègre pas les modifications législatives et notamment celles issues de la Loi égalité et citoyenneté**.
- Ce document a été signé par toutes les organisations d'organismes HLM et par toutes les organisations de locataires membres de la CNC (sauf la CNL).



Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Commission spécialisée des rapports locatifs au sein du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

■ Missions et actions

- Ce comité a été créé en 2004 (Loi relative aux libertés et responsabilités locales), pour se substituer aux conseils départementaux de l'habitat (CDH) et constituer ainsi un dispositif de concertation à l'échelle régionale.
- Il émet des avis sur différents thèmes :
 - Satisfaction des besoins en logement,
 - Orientations de la politique de l'habitat dans la région,
 - Programmation annuelle des aides publiques au logement,
 - Modalités d'application qui régissent l'attribution des logements sociaux,
 - Politiques en faveur des populations défavorisées ou immigrées ...
- Il est par ailleurs consulté sur différents projets (dont les PLH, les créations, dissolution ou modification de compétences des OLS ...)
- Coprésidé par le préfet de région et le président du Conseil régional, sa composition, son fonctionnement varie selon les régions

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Les accords collectifs

■ Des accords nationaux

- Ils sont conclus, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs au sein du comité régional de l'habitat entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires.
- Ils s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.
- Ils portent sur un ou plusieurs des 4 secteurs locatifs (patrimoine d'Organismes HLM, de SEM, des grandes institutions, du reste du secteur privé) et ont eu à traiter notamment :
 - Des suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré,
 - De la maîtrise de l'évolution des charges récupérables,
 - De la grille de vétusté,
 - De l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes,
 - Des locaux résidentiels à usage commun
- Ils font l'objet de la publication d'un avis au JORF et peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements des secteurs locatifs concernés.

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Les accords collectifs

■ Des accords locaux

- Il ne faut pas confondre les accords nationaux et les accords locaux qui sont conclus à une échelle locale entre les bailleurs de logements et une ou plusieurs associations de locataires, portent sur tout ou partie du patrimoine du bailleur et peuvent porter, pour les améliorer, sur les mêmes sujets que les accords nationaux.
- Nous y reviendrons.

■ En cas de désaccords notamment pour ces accords collectifs locaux :

- Le recours à des **commissions départementales de conciliation** créées dans chaque département et composées de représentants des organisations de bailleurs et de locataires
- Elles se positionnent sur les litiges portant sur :
 - L'application des politiques de loyer
 - Les caractéristiques du logement (notamment obligations du bailleur)
 - L'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges locatives et les réparations

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ La concertation et les accords collectifs de location :

- Depuis la loi Quillot (1982) jusqu'aux lois Lec et Elan en passant par les Lois SRU et Molle, la législation évolue vers un accroissement de la place accordée à la concertation au niveau national comme local.
- **Les instances concourant à la concertation locative :**

Commission nationale de la concertation en matière locative

Commission spécialisée des rapports locatifs au sein du comité régional de l'habitat

L'une ou l'autre peut conclure des accords collectifs nationaux de location qui s'imposent

Conseil national de la consommation

Conseil national de l'habitat

L'une ou l'autre intervient, avec la Commission nationale de la concertation, dans les capacités d'action des organisations de locataire

Conseils de concertation locative (CCL) au sein de chaque OLS

Ces conseils vont animer la concertation locative à l'échelle de chaque OLS ou en infra

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de l'habitat (CNH)

■ Missions et actions

- Le ministre chargé du logement peut recueillir l'avis du Conseil national de l'habitat sur toute question relative à la politique du logement.
- Le Conseil national de l'habitat est consulté :
 - sur le barème de l'aide personnelle au logement, sur sa révision annuelle et d'une façon générale, sur toute mesure relative à ses modalités de financement et de versement.
 - sur les mesures destinées à favoriser la mixité sociale ou à réhabiliter l'habitat existant
 - sur les modifications des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de l'habitat (CNH)

■ Composition

- Le Conseil national de l'habitat comprend, outre son président, les catégories de membres prévues au présent article et à l'article R. 361-4-1. Elles sont ainsi réparties :
 - **Pour l'administration :**
12 membres représentant les différents ministères
 - **Pour les élus de la nation et des collectivités locales:**
8 membres parlementaires ou élus de différents niveaux territoriaux
 - **Pour différents acteurs de l'habitat :**
30 membres (dont les fédérations d'OLS)
 - **Pour les usagers :**
12 membres
 - Six personnalités choisies en raison de leur compétence par le ministre chargé de la construction et de l'habitation
 - **Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement :**
Un collège les représentant

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de l'habitat (CNH)

■ Composition

- Pour les Constructeurs, maîtres d'œuvre et entreprises du bâtiment, gestionnaires de logements, établissements financiers, organismes d'allocations familiales et notariat :

Conseil national de l'ordre des architectes	Action logement	Caisse centrale de mutualité sociale agricole
Union d'économie sociale pour accession à propriété	Fédération des promoteurs immobiliers	Banque de France
Conseil supérieur de l'ordre des géomètres experts	Union des syndicats de l'immobilier	Crédit foncier de France
Conseil supérieur du notariat	Fédération Solidaires pour habitat	Caisse des dépôts et consignations
Union social pour habitat	Fédération nationale de l'immobilier	Fédération nationale de crédit agricole
Fédération nationale des OPH	Fédération française du bâtiment	Confédération nationale du crédit mutuel
Fédération des ESH	Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment	Banque populaire et caisses d'épargne
Fédération nationale des Coop'HLM	UNPI	Fédération bancaire française
Fédération des EPL	Caisse nationale des allocations familiales	Fédération française de l'assurance

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de l'habitat (CNH)

■ Composition

- Pour les usagers

Union nationale des associations familiales	Confédération syndicale du cadre de vie
Fédération nationale des associations familiales rurales	Confédération générale du travail
Confédération générale du logement (CGL)	Confédération générale du travail Force ouvrière
Confédération nationale du logement (CNL)	Confédération française démocratique du travail
Union féminine, civique et sociale	Confédération française des travailleurs chrétiens
Confédération syndicale des familles (CSF)	Confédération générale des cadres

- Pour les associations de défense des personnes en situation d'exclusion

Deux représentant de l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux
Un représentant de Droit au logement (DAL).
Un représentant d'Aide à toute détresse Quart-Monde (ATD Quart-Monde)

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de la consommation (CNC)

■ Missions et actions

- Organisme paritaire consultatif, le CNC a pour objectif de permettre :
 - débat et concertation, pour tout ce qui a trait aux problèmes de consommation ;
 - négociation d'accords entre organisations professionnelles ou prestataires de services publics et privés et associations de défense des consommateurs ;
 - désignation, en tant qu'organe collégial, des médiateurs de la consommation d'entreprise.
- Le CNC est consulté par les pouvoirs publics :
 - sur les grandes orientations de la politique de la consommation et sur sa mise en œuvre, à l'occasion des discussions communautaires ayant une incidence sur le droit français de la consommation.
- Le CNC est saisi pour avis :
 - sur des projets ou des propositions de lois et de règlements susceptibles d'avoir une incidence sur la consommation.

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de la consommation (CNC)

■ Composition

- Présidé par le ministre chargé de la consommation, le CNC est composé :
 - d'un collège constitué des associations de défense des consommateurs agréées ;
 - d'un collège comprenant les organisations professionnelles les plus représentatives ;
 - de membres de droit.

■ Le bureau du CNC

- Structure paritaire composée de membres délégués par chacun des deux collèges, le bureau est chargé :
 - de piloter les travaux du CNC. À ce titre, il se prononce, par un vote, sur les avis qui émanent d'un groupe de travail constitué au sein de ce conseil ;
 - d'adopter les mandats pour la constitution de groupes de travail ;
 - de désigner les rapporteurs de ces groupes pour chaque collège ;
 - de décider du format des travaux relatifs aux questions européennes.

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ Le Conseil national de la consommation (CNC)

■ Composition

- Sont nommés membres du Conseil national de la consommation, au titre du collège des associations de défense des consommateurs¹ :

Association de défense, d'information et d'éducation du consommateur	Confédération générale du logement (CGL)	Familles de France
Association Force Ouvrière consommateurs (Afoc)	Confédération nationale des associations familiales catholiques	Familles rurales
Association Léo Lagrange de défense des consommateurs	Confédération nationale du logement (CNL)	Fédération nationale des associations d'usagers des transports
Association pour l'information et la défense des consommateurs salariés (Indecosa CGT)	Confédération syndicale des familles (CSF)	Union fédérale des consommateurs-Que Choisir
Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV)	Conseil national des associations familiales laïques	Union nationale des associations familiales

¹ Arrêté du 16 février 2018

Organisations nationales / locales

Les instances nationales

■ La concertation et les accords collectifs de location :

- Depuis la loi Quillot (1982) jusqu'aux lois Lec et Elan en passant par les Lois SRU et Molle, la législation évolue vers un accroissement de la place accordée à la concertation au niveau national comme local.
- **Les instances concourant à la concertation locative :**

Commission nationale de la concertation
en matière locative

Commission spécialisée des rapports locatifs
au sein du comité régional de l'habitat

L'une ou l'autre peut
conclure des accords
collectifs nationaux de
location qui s'imposent

Conseil national de la consommation

Conseil national de l'habitat

L'une ou l'autre intervient, avec la
Commission nationale de la
concertation, dans les capacités
d'action des organisations de locataire

Conseils de concertation locative
(CCL) au sein de chaque OLS

Ces conseils vont animer la concertation
locative à l'échelle de chaque OLS ou en infra

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Retours d'expériences

- La participation aux gouvernances des OLS
- L'élection des représentants des locataires
- Les autres pouvoirs des organisations de locataires

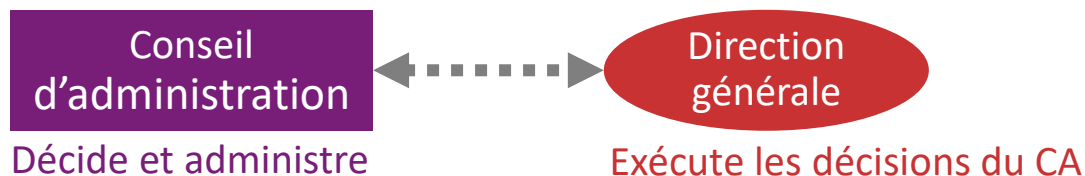
Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

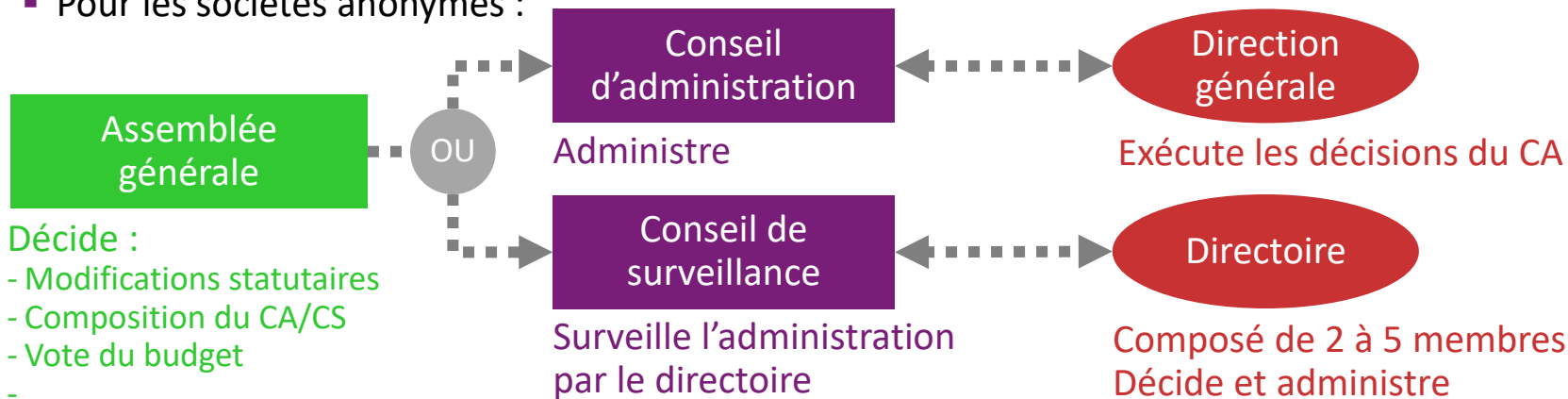
■ La gouvernance :

■ Assemblée générale, conseil d'administration ou de surveillance ...

■ Pour les OPH :



■ Pour les sociétés anonymes :



Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des OPH

- Le CA est historiquement composé de 17 (OPH de moins de 2 000 logts), de 23 ou de 27 membres.
- Toutes les règles de fonctionnement sont inscrites au CCH ou doivent être précisées dans le **règlement intérieur**.
- Il décide, notamment de sa taille à son installation ou son renouvellement consécutif d'un changement de rattachement ou pour de sa collectivité de rattachement.

	CA à		
	17	23	27
Collectivité de rattachement	9	13	15
Dont élus de son conseil	6	6	6
Personnalités désignées	3	7	9
CAF départementale	1	1	1
UDAF	1	1	1
Action Logement	1	1	1
Syndicat(s) représentatif(s) sur le département	1	2	2
Associations d'insertion	1	1	2
Représentants des locataires	3	4	5

- Le conseil d'administration élit en son sein un bureau présidé par le président du conseil d'administration et composé, outre son président, de quatre membres (CA à 17) ou 6 membres (CA à 23 ou 27), dont un représentant des locataires, élus par le CA au scrutin majoritaire.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des OPH

■ Au prochain renouvellement :

- Il y a renouvellement après élection des conseillers territoriaux ou départementaux de la collectivité de rattachement ou à l'occasion d'une fusion d'OLS
- Le décret n° 2022-706 du 22/04/22 modifie la donne :
 - Le CA sera **constitué d'au plus 35 membres**. La collectivité de rattachement décidera, notamment de cette taille en respectant plusieurs règles :
 - Les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la **majorité des sièges** ;
 - Les représentants des locataires d'au-moins **un sixième des sièges**.
 - Le bureau comprend au moins un représentant des locataires, élus par le CA au scrutin majoritaire.
 - Deux ou quatre membres du CSE sont membres du CA avec voix délibérative.
 - Les organisations syndicales les plus représentatives dans le département sont toujours indiquées comme membres possibles mais non garantis : Il doit y avoir au moins deux membres déterminés entre ces organisations syndicales, la Caf, l'Udaf et Action logement.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des OPH

■ Au prochain renouvellement :

- Il y a renouvellement après élection des conseillers territoriaux ou départementaux de la collectivité de rattachement ou à l'occasion d'une fusion d'OLS.
- Le décret n° 2022-706 du 22/04/22 modifie la donne : La double règle de la majorité des sièges pour la collectivité de rattachement et du sixième des sièges pour les représentants des locataires conduit au tableau suivant :

Nb d'administrateurs	Conseil d'administration dans sa totalité	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
	Dont																			
	Collectivité de rattachement (élus et personnalités qualifiées)	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18									
	Représentants des locataires	3	4				5					6								

- La détermination du nombre de membres du CA revient à la collectivité de rattachement lors du renouvellement de ce CA, c'est-à-dire après élection du conseil de cette collectivité ou en cas de fusion et de changement de rattachement.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des sociétés anonymes

- L'OLS se conforme à des statuts types selon son statut (ESH, SCP ou SCIC, Sem, Sac, société de vente) annexés au CCH et qui renvoient une grande part du fonctionnement du Conseil d'administration ou de surveillance au Code du commerce et donc, pour nombre des règles, au fonctionnement d'une société anonyme lambda. Ainsi, cette instance comprend, comme toute société anonyme, de 3 à 18 membres (22 pour les Sac).
- Les modifications statutaires et la nomination des administrateurs sont décidées en Assemblées générales qui rassemblent l'ensemble des actionnaires.
- Pour le conseil d'administration ou de surveillance, quel que soit le statut, les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. Mais la stratégie d'un OLS société anonyme dépend surtout de l'actionnaire de référence ou majoritaire (selon le type d'OLS). Ce poids dans le vote explique ces stratégies. Cet actionnaire peut être :

- Action logement
- Grandes entreprises
- Collectivités territoriales

- Banques
(Banque des territoires
ou autres banques)

- Associations autres
que de locataires
- Autres OLS

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des ESH

- Deux particularités mènent le nombre d'administrateurs à au moins 6, plus probablement à 9 pour assurer une place à l'actionnaire de référence :
 - Trois administrateurs sont nommés sur proposition des membres de la catégorie 2 (collectivités territoriales et groupements)
 - Trois actionnaires représentent les locataires et sont élus par ces derniers tous les 4 ans à la même période que sont élus les administrateurs représentants des locataires des OPH.
- Les actionnaires sont réparties en 4 catégories et disposent d'un poids différent dans les décisions à prendre en Assemblée générale :

Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3	Cat. 4
Actionnaire(s) ou pacte d'actionnaires de référence (maximum 3)	Collectivités territoriales non-actionnaires de référence	Locataires	Autres actionnaires
Au moins 50 % des voix	Au moins 10 % des voix	Au moins 10 % des voix	
Ensemble : Egal au un tiers des voix + 1			

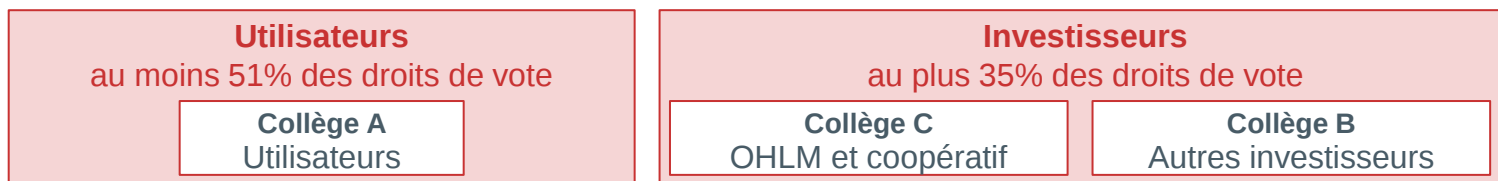
Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des Coop'HLM

- Il existe deux statuts de Coop'HLM avec des collèges aux droits de vote différents mais un même principe 1 homme-1 voix des actionnaires au sein de chaque collège :

- Les Sociétés coopératives de production (statuts types d'une SCP) :



- Les Sociétés coopératives d'intérêt collectif (statuts types d'une SCIC) :



- Pas d'obligation d'élection directe de représentants des locataires.** Tous les locataires (les utilisateurs) peuvent être actionnaires et désignent, via l'AG, au moins un représentant.
- Cependant, certaines coop'HLM mixent des représentants des locataires élus par les locataires et d'autres par l'Assemblée générale.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ La gouvernance des Sem

- Une Sem est une société anonyme dont le capital comprend au moins un collègue « collectivités locales », qui doit détenir entre 50 et 85 % du capital et au moins une personne physique morale de droit privé actionnaire
- Les SEM sont traitées dans le CCH par similitude de règles des autres OLS ayant statut de société anonyme avec peu d'éléments réglementés sur le fonctionnement de leur instance de gouvernement. Il est cependant précisé que :
 - Le conseil d'administration ou de surveillance des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprend :
 - au moins **1 représentant des locataires**, lorsque cette société gère moins de 300 logements sociaux
 - au moins **2 représentants des locataires** dans les autres cas.
 - Ces représentants disposent d'une **voix consultative mais pas décisionnelle (ils ne participent pas aux votes)**.
- Ces administrateurs sont élus dans les mêmes conditions et suivant le même calendrier que les administrateurs des OPH ou des ESH.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ Les droits des administrateurs

- Les administrateurs disposent d'un droit d'accès aux informations de l'OLS pour leur permettre de participer aux grandes décisions portées par le conseil.
- Les grandes décisions du Conseil d'administration :
 - L'élaboration de la politique générale de l'organisme et donc :
 - Les engagements contractualisés ou en matière de responsabilité sociale,
 - Les décisions sur le patrimoine,
 - Les décisions financières,
 - Les délibérations sur les loyers et SLS.
- Les « règles du jeu »
 - Le règlement intérieur constitue un document essentiel pour les administrateurs, dont ceux représentant les locataires. Il peut notamment régler en sus des obligations légales :
 - Les modalités de convocation et d'information ;
 - La détermination de l'ordre du jour ;
 - Les indemnités pour frais ou perte de salaire ...

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ Les actions du Conseil d'administration ou de surveillance

- Si elles varient selon le statut et l'organisation de l'OLS, elles :
 - Décident la politique générale de l'office
 - En adoptent le règlement intérieur
 - Votent le budget, approuvent les comptes, se prononcent sur l'affectation du résultat et donnent quitus au directeur général
 - Décident des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation
 - Arrêtent les orientations de politique des loyers et d'évolution du patrimoine
 - Autorisent les emprunts et décident des orientations générales en matière de placement de gestion de trésorerie.
 - Autorisent les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales
 - Nomment le DG
 - Autorisent, selon le cas, le président ou le DG à ester en justice ...

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ Les modifications dans le cadre de la « restructuration du secteur du logement social »

- Deux situations vont se présenter pour nombre d'OLS : fusion ou société de coordination.

■ La fusion :

- Une fusion entraîne la mise en place d'un nouveau Conseil d'administration sauf pour les représentants des locataires qui sont désignés parmi les administrateurs des OLS fusionnant. Ils s'entendent entre eux ou le préfet désigne ces administrateurs selon les résultats des précédentes élections sur la base des voix obtenues. ☐ Au renouvellement suivant : élection normale.

■ La SAC :

- La SAC dispose d'un conseil d'administration en propre constitué de 3 à 22 membres dont 3 représentants des locataires élus par et parmi les administrateurs représentants des locataires dans les conseils des OLS membres de la SAC.
- Il était initialement prévu une élection directe au premier renouvellement. Mais un décret pérennise l'élection au second degré qui a prévalu à la constitution de la Sac.

Action locale des locataires

La participation aux gouvernances des OLS

■ Pour résumer

- L'organisation de la gouvernance d'un OLS est définie par le CCH pour les Offices mais de manière beaucoup plus libre que jusqu'alors par la collectivité de rattachement, par les statuts constitutifs pour les sociétés anonymes (ESH, Coop'HLM, Sem). Cela conduit à la représentation des locataires suivante :

	Statut	Conseil		
		Type	Nb membres	Nb représentants élus des locataires
Epic⁽¹⁾	Offices publics de l'habitat (OPH)	CA	Jusqu'à 35	1/6 ^e au moins
SA⁽³⁾	Entreprises sociales de l'habitat (ESH)	CA ou CS ⁽²⁾	3 à 18	3
	Coop'HLM (SCP ou SCIC)	CA ou CS	3 à 18	0 (mais au moins 1 désigné par l'AG)
	Sociétés d'économie mixte (Sem)	CA ou CS	3 à 18	1 ou 2
	Sociétés de coordination (Sac)	CA ou CS	3 à 22	3 (mais élus par les élus des OLS membres)

(1) **Epic** : Etablissement public à caractère industriel et commercial

(2) **CA** : Conseil d'administration avec directeur général ou **CS** : Conseil de surveillance avec directoire

(3) **SA** : société anonyme

Action locale des locataires

L'élection des représentants des locataires

■ Préparation des élections

- La fédération des OPH et certaines organisations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF et DAL) ont signé le 14 décembre 2021 un protocole préélectoral qui reprend et complète les dispositions légales d'élection des administrateurs représentant des locataires.
- La fédération des ESH (20/12/21) et celle des EPL (07/02/22) ont fait de même mais seulement avec les 5 premières organisations (AFOC, CGL, CLCV, CNL et CSF).

■ Mise en place d'une commission électorale

- Composée de représentants des locataires et du bailleurs, elles ont élaboré pour l'OLS un protocole d'organisation des élections et vont en suivre la réalisation.



Action locale des locataires

L'élection des représentants des locataires

■ L'élection des administrateurs représentant des locataires

■ Électeurs :

- Locataires avec contrat de location en cours d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection.
- Occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection
- Certains sous-locataires.

■ Conditions d'éligibilité :

- Ne pas être membre du personnel de l'OLS.
- Ne pas être sous le coup d'une condamnation.
- Être âgé(e) d'au moins dix-huit an.
- Être locataire titulaire du bail d'un local à usage d'habitation pouvant produire la dernière quittance, le dernier reçu pour un paiement partiel ou la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges.

Action locale des locataires

L'élection des représentants des locataires

■ L'élection des administrateurs représentant des locataires

■ Candidats :

- Les listes comportent chacune deux fois plus de candidats (titulaires et suppléants) que de sièges à pourvoir. Elles sont composées alternativement d'un candidat homme et femme. Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection.
- Un mois au moins avant cette dernière date, l'office porte ces listes à la connaissance des électeurs.

■ L'élection :

- Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration qui reprend, en général, un protocole électoral local négocié avec les organisations de locataires organisées localement.
- Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre tous les 4 ans.
- Les bulletins de vote et professions de foi sont imprimés et envoyés aux électeurs par l'OLS à sa charge.
- Le vote peut avoir lieu à l'urne, par correspondance ou par voie électronique (dans des conditions fixées par le protocole électoral).

Action locale des locataires

L'élection des représentants des locataires

■ L'élection des administrateurs représentant des locataires

■ Les moyens :

- À noter, l'inscription aux protocoles nationaux, pour l'élection de 2022, de l'affectation de moyens (modalités et clés de répartition entre les listes à préciser par le protocole local) à hauteur d'au-moins **1,5 €/LLS** du patrimoine de l'OLS.
- Un mois au moins avant l'élection, l'OLS porte ces listes à la connaissance des électeurs.

■ Information aux locataires

- Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration.
- Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre tous les 4 ans.
- Les bulletins de vote et professions de foi sont imprimés et envoyés aux électeurs par l'OLS et à sa charge.
- Le vote peut avoir lieu à l'urne, par correspondance ou par voie électronique.

■ Campagne

- La campagne électorale est organisée par les associations présentant des listes de candidat-e-s et sous leurs responsabilités.

Action locale des locataires

L'élection des représentants des locataires

■ Un aparté sur les élections professionnelles

■ Pourquoi en parler ici ?

- Des représentants des CSE (2 ou 4 selon le nombre de collèges) accèdent à la fonction d'administrateur de plein droit pour les OPH avec notamment un **droit de vote** sur toutes les décisions du Conseil d'administration ou de surveillance au même titre que les autres administrateurs. Ça n'est toujours pas le cas pour les ESH ou les Sem.
- Il peut y avoir **convergence de positionnement** entre les représentants des locataires et ceux des personnels via les CSE.
- Les élections professionnelles qui renouvellent la composition des CSE, et donc les possibles administrateurs dans les Conseils d'administration ou de surveillance, ont eu lieu le 08 décembre dernier, pour la plupart des OPH (ceux employant encore des fonctionnaires) sinon à date anniversaire tous les 4 ans.
- La multiplication des situations de fusion nécessite la renégociation en harmonisation des accords d'entreprises fusionnantes. Cela replace ces CSE au cœur d'un dialogue social.
- Il y a quelques CCL qui intègrent une dimension de développement durable et donc une participation structurée de personnels, notamment de proximité.

Action locale des locataires

Les autres pouvoirs des organisations de locataires

■ Accès à la fonction d'administrateur

- Pour disposer de ce droit, les organisations candidates doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Être **association** de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à l'une des trois instances suivantes :
 - Commission nationale de concertation,
 - Conseil national de l'habitat,
 - Conseil national de la consommation.

■ Participation à l'élaboration d'un PCL

- Pour disposer de ce droit, les organisations doivent répondre aux conditions suivantes :
 - 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 ;
 - Représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections (redondance) ;
 - Administrateurs élus représentants des locataires.

Action locale des locataires

Les autres pouvoirs des organisations de locataires

■ Accès à certaines informations et droit d'affichage

■ Quelles sont les informations accessibles ?

- « Différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives »

■ Qui accède aux informations

- Trois au plus des représentants des associations et certains groupements représentatifs choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dont elles indiquent le nom au bailleur par lettre recommandée avec AR. Ces associations doivent :
 - œuvrer dans le domaine du logement et dans le secteur du logement social
 - être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.
 - ne pas poursuivre des intérêts collectifs en contradiction avec les objectifs du logement social ou du droit à la ville.

■ Droit d'affichage

- Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition de ces associations pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

Action locale des locataires

Les autres pouvoirs des organisations de locataires

■ Participation aux Conseils de concertation locale

- Les mêmes et, en plus, les groupements affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation

■ Bénéficiaires des moyens financiers de la concertation

- Pour disposer de ce droit, les organisations doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Les associations ayant présenté des candidats aux dernières élections des représentants des locataires dès lors qu'elles ont obtenu au moins une voix.

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Retours d'expériences

- **La législation**
- **Les obligations du PCL**
- **Les obligations des CCL**
- **Les cas particuliers**

Plans et conseils de concertation locative

La législation

■ Issue de la Loi SRU

■ Origine :

- Les Plans de concertation locative et le ou les Conseils de concertation locative qui en découlent constituent une obligation légale créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour les bailleurs, et notamment les OLS

■ Inscription dans 4 articles de la loi Méhaignerie pour des règles minimales :

- **L'article 44** dit les acteurs de la concertation et leur possibilité d'accès aux informations auprès du bailleur
- **L'article 44 bis** dit l'obligation d'élaborer un PCL, ses contenus définissant les conditions de concertation
- **L'article 44 ter** dit les champs de concertation et l'obligation de composition du CCL par des représentants du bailleur et des locataires
- **L'article 44 quater** dit des modalités de concertation pour certaines interventions en maîtrise d'ouvrage

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les bailleurs concernés :

- Ont obligation d'élaborer un Plan de concertation locative les bailleurs suivants :
 - Les **organismes d'HLM** ;
 - Les **Sem**, sociétés immobilières à participation majoritaire de la CDC, de collectivités publique ou filiales directes et indirectes d'ALI ;
 - Les entreprises d'assurance, établissements de crédit, sociétés de financement et aux filiales de ces organismes propriétaires de logements locatifs

■ Les organisations de locataires concernées :

- Peuvent exiger d'être associés à cette élaboration :
 - les représentants élus des associations de locataires :
 - Les associations présentes dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une des trois instances nationales (concertation, habitat ou consommation),
 - Les seuls groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
 - Celles ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Contenu du PCL :

- Il 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 prévoit la composition.
- Il prévoit des **moyens matériels attribués aux représentants des locataires** pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

■ Validation du PCL :

- Le PCL est validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur.

■ Temporalité :

- Ces plans font l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires. **Pas de périodicité de révision imposée.**

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- « Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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. »

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- « Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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. »

Remarques :

- Ces deux euros constituent un plancher ;
- Il faudra s'entendre sur ce qui est compté (logements familiaux, logement social ou autres logements, équivalents logement en foyer ...)

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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.

Remarques :

- S'agit-il de soutenir les actions des associations ou de soutenir celles de leurs actions qui participent à la concertation locative ?
- De l'importance de la précision au sein du PCL sur l'usage et les modalités de leur suivi !

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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.

Remarques :

- Seules les associations ayant présenté des candidats aux précédentes élections et toutes celles-ci bénéficient de droit de moyens. Les autres auront leur place au sein du CCL mais sans moyens affectés.

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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.

Remarques :

- Les Coop'HLM disposant d'un patrimoine locatif sont tenues de disposer d'un PCL. Pour autant, n'ayant pas obligation de mener des élections, se pose la question de la répartition des moyens de la concertation locative entre les associations ...

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations du PCL

■ Une courte liste

■ Les moyens financiers de la concertation :

- Le PCL prévoit des moyens financiers, **au moins égaux à 2 € par logement** du patrimoine concerné par le plan et par an.
- Ces moyens doivent « *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.

Remarques :

- La fourniture d'un bilan annuel par les organisations de locataire constitue souvent un point de difficulté, sinon de résistance.

Plans et conseils de concertation locative

Les obligations pour les CCL

■ Une liste d'obligations légales encore plus courte

■ Composition :

- Il est composé de **représentants du bailleur et de représentants des locataires** membre d'associations affiliées aux trois instances nationales désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi Méhaignerie (déclaration par les associations légitimes de 3 participants).
- Les membres du CCL **peuvent être assistés**, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

■ Missions :

- Le conseil de concertation locative 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
 - plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Les conventions d'utilité sociale

■ Elles doivent comprendre :

- Un état de l'occupation sociale
- Un état du service rendu aux locataires
- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement
- Les engagements pris sur la qualité du service rendu aux locataires
- Le cas échéant, l'énoncé de la politique d'hébergement ou d'accession à la propriété
- Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le PCL
- **Les modalités de la concertation locative** avec les locataires et les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Remarques :

- Seules les associations ayant présenté des candidats aux précédentes élections et toutes celles-ci bénéficient de droit de moyens. Les autres auront leur place au sein du CCL mais sans moyens affectés.

Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Les conventions d'utilité sociale

■ Elles doivent comprendre :

- Un état de l'occupation sociale
- Un état du service rendu aux locataires
- L'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement
- Les engagements pris sur la qualité du service rendu aux locataires
- Le cas échéant, l'énoncé de la politique d'hébergement ou d'accession à la propriété
- Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le PCL
- **Les modalités de la concertation locative** avec les locataires et les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Remarques :

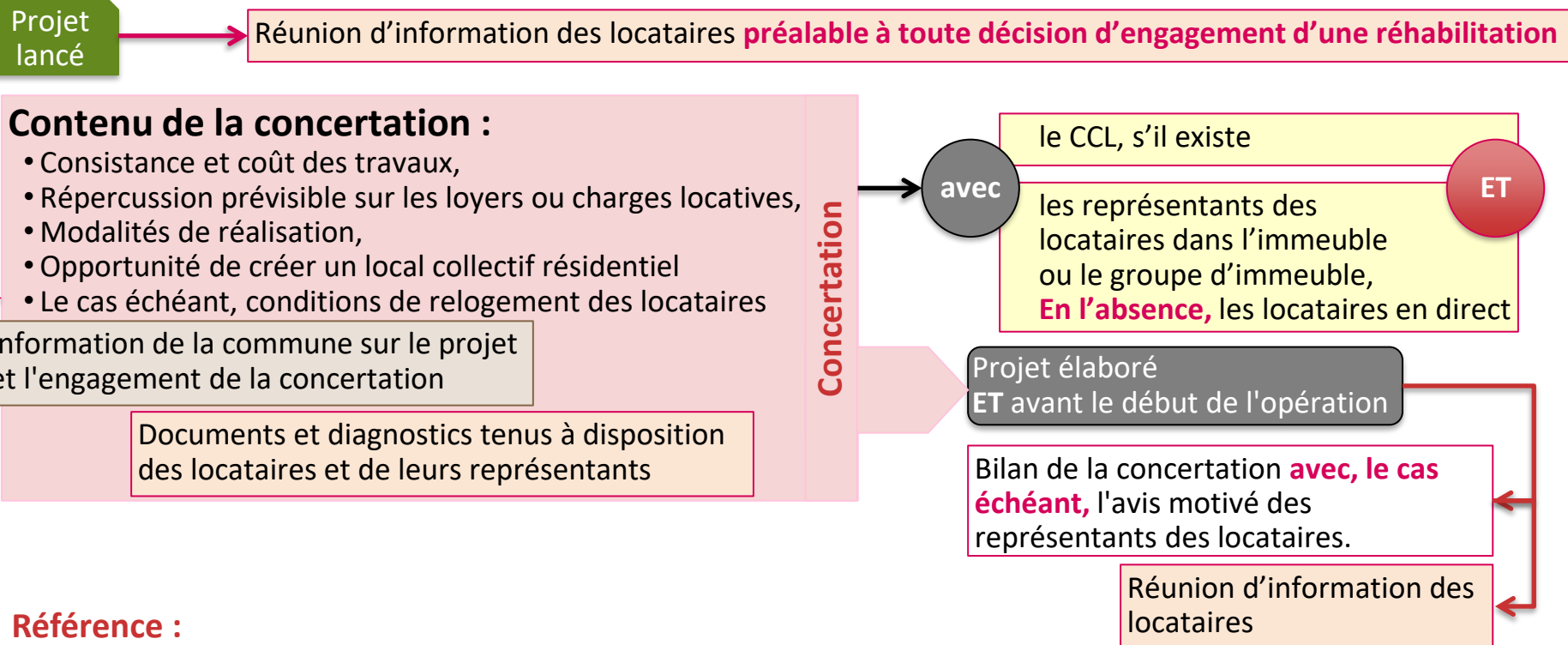
- Certains OLS se sont appuyés sur cette disposition introduite par la loi Lec de 2017 pour actualiser leur PCL en y introduisant de manière plus précise des modalités particulière de concertation dans l'élaboration de leur CUS.

Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Opérations d'amélioration avec augmentation de loyer

■ Si l'opération prévoit une augmentation :



Référence :

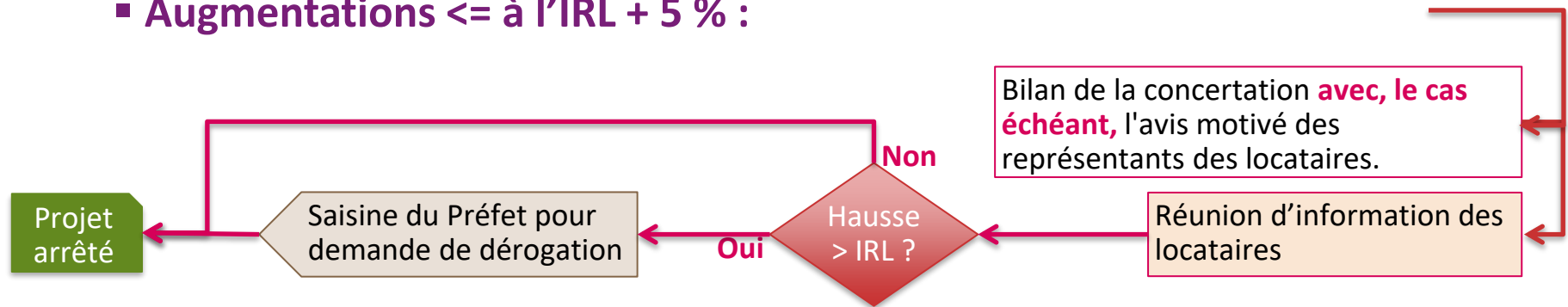
Article L353-9-3 du CCH

Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Opérations d'amélioration avec augmentation de loyer

■ Augmentations $\leq$ à l'IRL + 5 % :



Référence :

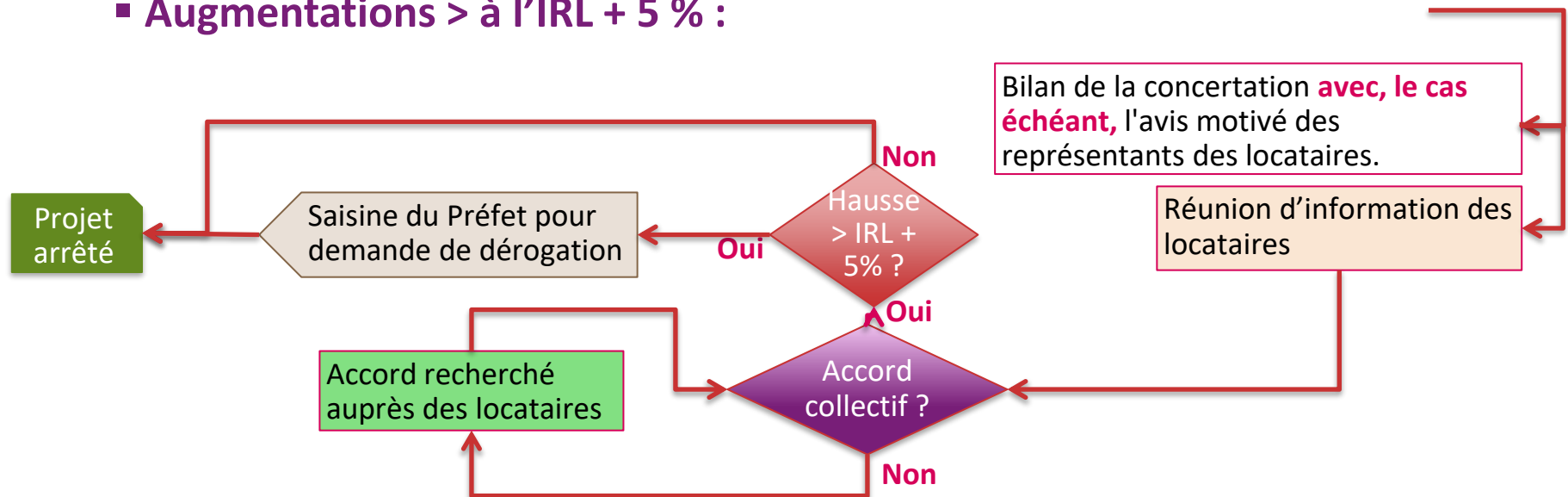
Article L353-9-3 du CCH

Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Opérations d'amélioration avec augmentation de loyer

■ Augmentations > à l'IRL + 5 % :



Référence :

Article L353-9-3 du CCH

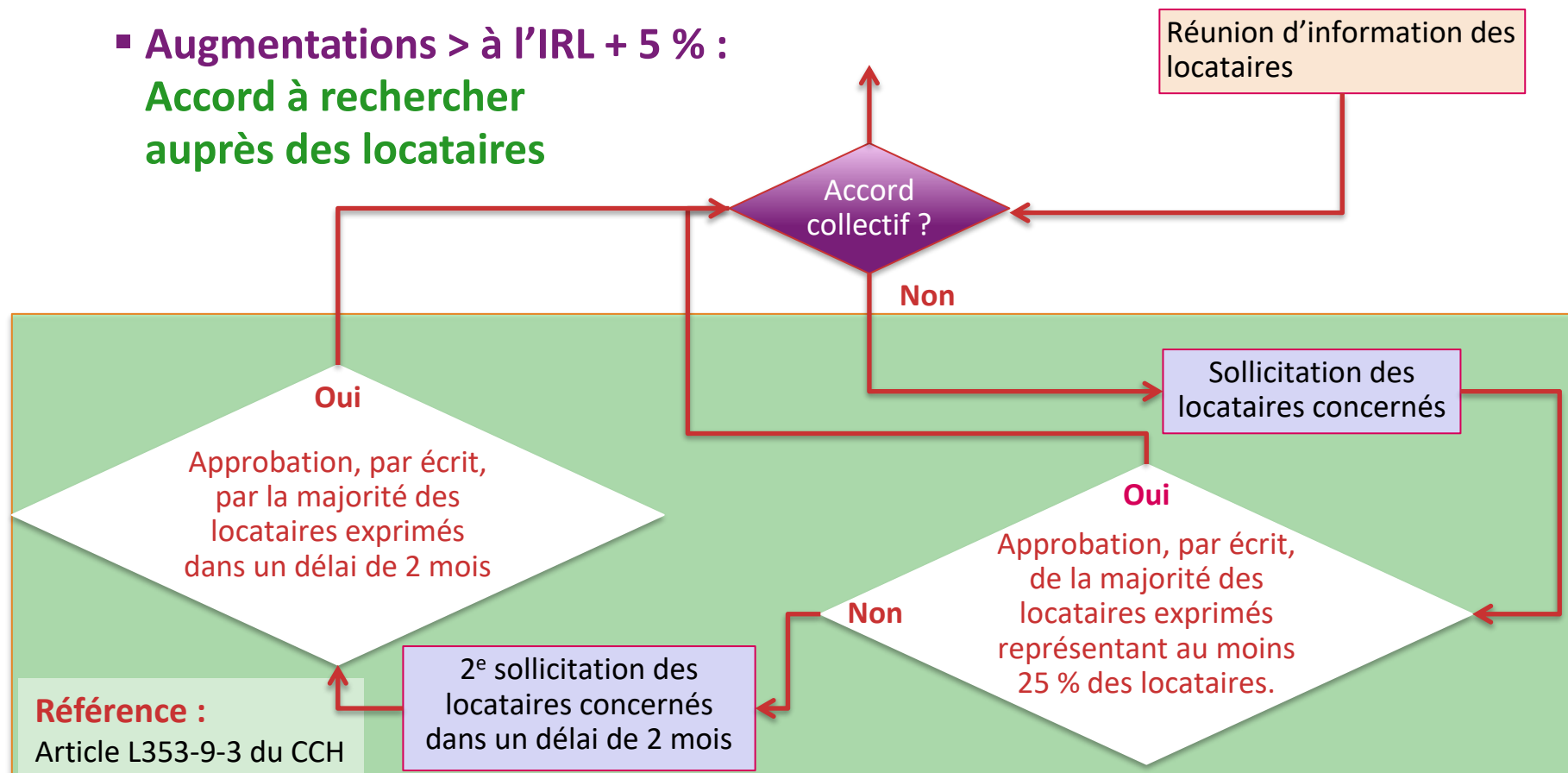
Plans et conseils de concertation locative

Les cas particuliers

■ Opérations d'amélioration avec augmentation de loyer

■ Augmentations > à l'IRL + 5 % :

**Accord à rechercher
auprès des locataires**



Référence :
Article L353-9-3 du CCH

■ **Acteurs de la concertation locale**

Support référence

Historique

Organisations nationales / locales

Action locale des locataires

PCL & CCL

Retours d'expériences

■ **Fonctionnement du CCL**

■ **Contenus des PCL**

Retours d'expériences

de fonctionnement des CCL

■ Préconisations aux OLS

■ Généralités

- La loi n'impose pas de modèle de structuration des CCL. Le PCL a vocation à la définir.
- Au même titre que les commissions existantes chez l'OLS (notamment CALEOL et CAO), les règles de fonctionnement doivent être précisées au sein d'un règlement intérieur à rédiger le plus précisément possible (sans se lier les mains).

■ La pratique a montré l'importance de :

- La cohérence entre les CCL et l'organisation de l'organisme (par exemple : créer autant de CCL locaux que d'agences décentralisées) voire l'existence de CCL au niveau de la gestion décentralisée de l'organisme afin d'assurer une réactivité pour une qualité de service.
- Un pouvoir de proposition, voire des formes de participation à la décision et à l'action pour les représentants de l'organisme dans les CCL adaptés aux questions traitées à leur échelle.
- L'animation d'une transversalité et la bonne circulation de l'information.

Retours d'expériences

de fonctionnement des CCL

■ Préconisations aux OLS

■ La pratique a montré l'importance de :

- Il faut assurer une **articulation des instances** et des actions de concertation :
 - Entre le CCL et le conseil d'administration ou de surveillance et entre les CCL centraux et décentralisés.
- Il faut veiller également dans la mesure du possible à assurer un lien avec les **instances territoriales de concertation extérieures à l'organisme**, tels que :
 - les conseils ou comités de quartier ;
 - Les gestions urbaines de proximité.
- Il faut aussi être attentif à intégrer **les autres lieux ou sujet de concertation** tels :
 - Les opérations Anru qui portent leur propre exigence de consultation/concertation ;
 - Les situations de copropriété avec le fonctionnement du syndicat ...
- L'implication des services, singulièrement les services techniques et les services de proximité qui, si l'on avance dans une démarche participative peuvent être fragilisés dans l'interpellation issue de cette concertation (l'exemple d'un PCL qui prévoit une composition du CCL avec une représentation des locataires, de la direction de l'OLS mais aussi des personnels « de terrain »).

Retours d'expériences

de rédaction des PCL

■ Préconisations aux OLS

■ La pratique a montré l'importance de :

■ Valoriser les actions de concertation existantes :

- Eviter de jouer les Monsieur Jourdain en faisant de la concertation locative sans le savoir. Il faut donc auditer les pratiques et les inscrire au PCL :
 - Les visites en marchant ;
 - Les rencontres directes avec les locataires ;
 - Les occasions de rencontre avec les organisations de locataires ...

■ Fixer une temporalité pour les PCL

- Des PCL disponibles via Internet posent une temporalité à 3 ans (de moins en moins), donc désynchronisé avec les mandats des administrateurs représentant des locataires. Conséquences :
 - Les règles de concertation locative s'imposent aux nouveaux administrateurs ... à l'opposé d'une logique réellement participative.
 - La répartition des moyens est susceptible de changer.
 - Se pose aussi, pour les sociétés anonymes, le décalage entre l'élection par les locataires et la nomination par l'Assemblée générale.

Retours d'expériences

de rédaction des PCL

■ Préconisations aux OLS

■ La pratique a montré l'importance de :

■ Modalités de fonctionnement du CCL

- Le PCL doit expliciter l'ensemble du fonctionnement du CCL pour garantir les bonnes pratiques tel :
 - Pouvoir d'initiative pour en calendrier ou en point à l'ordre du jour ;
 - Qualité des informations et documents de travail ;
 - Possibles mises en place de commissions thématiques ;
 - Possibilité d'invitation d'experts externes ...

■ Les panneaux d'affichage :

- Différencier les affichages des informations par le bailleur social et celles issues des organisations de locataires participant à la concertation locative.
- Quid des autres organisations de locataires et quels droits à leur ouvrir ? ... ou pas

■ Les moyens de la concertation locative

- Inscrire au PCL les modalités de paiement de ces moyens aux organisations de locataires.

Retours d'expériences

de rédaction des PCL

■ Préconisations aux OLS

■ Quelques tentations de bailleurs « indéliçats » sur les moyens financiers :

- Valoriser les moyens matériels fournis aux organisations de locataires (locaux de permanence, salle de réunion, mise à disposition de personnel, reprographie, abonnements ...) dans le cadre des 2 €/logt.an
- Scinder les moyens alloués entre une part destinée au fonctionnement des organisations reprenant la répartition au prorata du résultat des élections et une part à des projets, moyens alloués selon les projets proposés et acceptés (selon les cas par le DG, le Conseil ou le CCL)
- Essayer de fondre la consommation de cette ligne budgétaire avec celle des actions de « vivre ensemble » imputées pour justifier du dégrèvement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville
- Durcir les contraintes faites aux organisations de locataires (conditions d'assiduité, de fourniture de leur budget annuel justifiant de l'utilisation strictement pour la concertation intra-bailleur des moyens accordés ...)



Cefals

SIRET : 81175604800013 **APE** : 85.59A

Déclaration d'activité de formation : n° 11 94 09058 94

Adresse : 155 rue de Chevilly 94800 Villejuif

Président : Eric Arnault

Contact : 01 77 23 26 95 - 06 29 05 65 55 – cefals.ear@gmail.com