

■ Question :

Une responsable d'Indecosa-CGT 71 nous interroge sur la réglementation en matière de droits et d'usage des panneaux d'affichages pour les organisations de locataires :

« *J'aurais souhaité connaître l'interprétation à avoir de l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 au sujet des panneaux d'affichage dans les bâtiments de HLM par rapport à ces panneaux.*

Est-ce qu'il faut qu'on ait à chaque fois et pour chaque bailleur, trois personnes locataires désignés pour pouvoir afficher ou simplement notre statut de membre du conseil national de la consommation suffit ?

Comment faut-il interpréter la notion de groupes d'immeubles ?

Cela peut-il concerner tout le parc d'un bailleur ? Si oui, est-ce facile d'obtenir de celui-ci la liste des bâtiments qu'il possède et l'installation de panneaux s'ils ne sont pas présents ?

Quelle est l'expérience d'Indecosa à ce niveau dans les autres départements ? »

■ Réponse :

L'article 44 indique que : « *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.* »

Les associations ou groupement auxquels ce droit est ouvert sont :

- Soit un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ;
- Soit une association qui représente au moins 10 % des locataires ;
- Soit une 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.

Indecosa-CGT n'étant pas membre de la Commission nationale de concertation, une organisation locale de locataire lui étant affiliée doit, pour être reconnue par des organismes de logement social (OPH, ESH, Coop'HLM ou Sem), s'être constituée en association déclarée en préfecture de département et s'être manifestée auprès de ces bailleurs sociaux en lui désignant : « *... 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.* »

L'article 44 indique bien « dans chaque bâtiment d'habitation » et « dans un lieu de passage des locataires ».

En pratique, les associations sont reconnues pour l'ensemble du patrimoine du bailleur et la déclaration de ses responsables locataires vaut aussi globalement pour le bailleur.

Il est clair que cette obligation faite aux OLS, n'est pas toujours matériellement réalisable notamment selon l'organisation des immeubles et des halls d'entrée, sachant par ailleurs l'obligation d'un autre panneau d'affichage pour les communications administrative du bailleur vis-à-vis de ses locataires.

La question de ces panneaux d'affichage pour l'expression des organisations de locataires ne peut être réglée que par la négociation, singulièrement dans le cadre de la concertation locative.

Chaque bailleur a l'obligation d'élaborer avec les associations locales (cela ne vaut pas pour des groupements) affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation un plan de concertation locative (PCL) précisant l'ensemble des règles de cette concertation locative et notamment le fonctionnement du ou des Conseils de concertation locative (CCL) auxquels participent ces associations qui se sont manifestées de la même manière avec des personnels responsables des bailleurs. Ces CCL se réunissent au moins tous les semestres.

C'est dans ce cadre que les questions de l'existence de tels panneaux d'affichage, leurs caractéristiques, les modalités d'accès contrôlé à l'affichage ... peuvent être discutées, précisées dans une pratique conciliante des deux parties : Là où de tels panneaux sont possibles, il faut qu'ils soient installés, si possible sous vitre et clés fournis à un responsable de chaque association s'étant déclarée. Si ce n'est pas possible sur la grande majorité du patrimoine dudit bailleur, il faut peut-être envisager l'accès à d'autres formes et lieux d'expression, par exemple le journal du bailleur avec une tribune libre et/ou sur son site Internet.

■ Annexes

● Références légales

▪ Art. 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« 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.

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.

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.

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.

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. »

▪ Art. 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« 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**.

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.

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.

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.

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. »

■Art. 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

« 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.

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

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.

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. »