

Premiers pas dans le mandat d'administrateur d'un OLS Formation du 27 janvier 2023



■ Démarche :

Un module de formation d'une demi-journée est prévu pour être tenu deux fois en 2023 et vise à apporter, sans contenu prédéfini, des réponses « au débotté » aux premières questions que se posent les administrateurs d'OLS nouvellement élus ou renouvelés confrontés aux premières sollicitations dans le cadre de leur mandat au sein du Conseil d'administration de leur bailleur social.

Il est prévu, dès le départ, la reprise de l'ensemble des questions/réponses, éventuellement enrichies, dans un rédactionnel pour fourniture aux stagiaires, archivage, voire alimentation de communications d'Indecosa-CGT.

C'est l'objet du présent document suite à la tenue dudit module de formation le 27/01/2023..

Il sera utile, pour certaines des questions-réponses ici reproduites ici de se référer au support fourni aux participants durant la matinée.

Table des matières

| | |
|--|----|
| ■ Démarche : | 1 |
| ■ Questions réponses : | 2 |
| ● Pratiques dans les instances des gouvernance des OLS : | 2 |
| ● La commission d'attribution de logements | 4 |
| ● Concertation locative | 6 |
| ● L'explosion des charges locataires : | 7 |
| ● Positions d'Indecosa-CGT | 8 |
| ● Financements | 9 |
| ● Foncier | 9 |
| ● Attributions de logement locatifs sociaux | 10 |
| ● Les sociétés de coordination | 10 |
| ■ Liste des questions : | 11 |

■ Questions réponses :

● Pratiques dans les instances de gouvernance des OLS :

■ Question :

- *Conseil d'administration, conseil de surveillance, actionnariat ... qui, quoi, comment ?*

■ Réponse :

Il faut différencier les OPH des autres OLS, ESH, Coop'HLM ou Sem qui sont des sociétés anonymes. Les premiers sont des établissements publics, à ce titre, rattachés à une collectivité territoriale. Ils sont très largement organisés par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) dont le fonctionnement et aussi fortement inscrit dans le Code du commerce, comme la plupart des entreprises du secteur privé.

Pour les OPH, toutes les décisions sont prises par le Conseil d'administration dont la composition est très encadrée par le CCH. Par exemple, ce conseil rassemble 17, 23 ou 27 membres parmi lesquels 3, 4 ou 5 représentants des locataires élus tous les 4 ans. C'est lui qui prend toutes les décisions budgétaires, celles de gestion au quotidien, celles stratégiques d'évolution patrimoniale (construction, réhabilitation, achat, vente ...) mais aussi celles d'évolutions de l'identité du bailleur qu'il gouverne pouvant être interrogé ou remise en cause par un changement de statut, une absorption par un autre bailleur, l'absorption d'un autre bailleur, la participation à une Société de coordination ... les obligations dans la composition du capital garantissent à la collectivité publique de rattachement d'avoir la majorité des sièges et donc la majorité dans les décisions du gouvernement de l'OPH.

Pour les sociétés anonymes, le Conseil d'administration (CA) ou de surveillance (CS) (qui comprend quelques modifications dans ses logiques par rapport à un CA) administre, est composé et prend ses décisions en fonction de la composition du capital. Ces actionnaires peuvent être très variés (voir support fourni lors de la formation). La composition du Conseil tient compte plus ou moins fortement de cette répartition capitaliste selon qu'il s'agit d'une ESH¹, d'une Coop'HLM (pouvant être une SCP ou une SCIC²) ou une Sem³. Ce conseil est limité en nombre de membre à 18 contrairement à l'Assemblée générale qui rassemble l'ensemble des actionnaires. C'est cette assemblée générale qui prend les grandes décisions budgétaires ou stratégiques lorsqu'elle est ordinaire et les décisions statutaires (modifications des statuts, évolution du capital, filialisation et prise d'action dans d'autres structures ...) lorsqu'elle est extraordinaire.

Les locataires, comme les collectivités d'implantation, sont systématiquement représentées au Conseil d'administration ou de surveillance (3 représentants des locataires élus pour les ESH, 1 ou 2 pour les Sem et aucun pour les Coop'HLM, sauf décision contraire inscrite aux statuts, mais la constitution d'un collège rassemblant les locataires actionnaires). Pour ce faire, ils doivent pouvoir participer à l'assemblée générale qui nomme tous les membres du Conseil et pour cela, ils doivent être actionnaires. De manière formelle l'assemblée générale confirme le résultat des élections.

De fait, les administrateurs représentants des locataires doivent répondre à toutes les obligations des actionnaires et d'abord celle d'avoir acheté au moins une action dont le montant peut être symbolique (par exemple 10 centimes d'euros) ou organisé par la prise du montant sur la caution que le locataire déménageur récupérera, caution dont la ou les actions achetées, lorsqu'il perdra son statut de locataire du bailleur, donc d'administrateur, donc d'actionnaire ...

¹ Les ESH sont les OLS les plus proches d'une société anonyme banale avec le rapport le plus direct, sauf poids des représentants des locataires et de ceux des collectivités territoriales, entre l'organisation du capital et son impact sur les pouvoirs des actionnaires.

² Les SCP : société coopérative de production et les SCIC : société coopérative d'intérêt collectif, sont deux statuts de coopératives qui se différencient par des modes d'organisation et de formation des décisions des « collèges » qui la compose mais pour lesquelles le poids dans les décisions est réparti non entre les actionnaires mais entre ces collèges au sein desquels chaque actionnaire pèse pour un quelle que soit son capital détenu.

³ Les Sem sont, dans une définition grossière, des ESH dont le capital doit être majoritairement public (entre 50 % plus une action et 85 %), donc sous « contrôle » public.

▪ Question :

- *Comment poser une question en Conseil d'administration ?*

▪ Réponse :

Le fonctionnement d'un conseil d'administration ou de surveillance est fixé dans son **règlement intérieur**, document capital ! Normalement, le Conseil est précédé de l'envoi avec l'invitation, dans des conditions définies dans ce règlement intérieur, d'un ordre du jour qui définit strictement les sujets prévus limitativement pour être abordés. Il peut être utile de prévoir un dernier point à cet ordre du jour intitulé « questions diverses » pour permettre d'aborder des sujets non prévus à l'ordre du jour.

Les pratiques de conduite des réunions peuvent être souples s'il n'y a pas de tension dans la relation organisations de locataire / bailleur. Sinon, nous conseillons que l'expression soit portée par un document écrit lu durant la réunion et que soit demandé l'annexion de ce document au procès-verbal (PV) de la réunion.

Il doit par ailleurs y avoir un droit de censure sur le compte-rendu ou le PV de la réunion dans des modalités là aussi à prévoir au règlement intérieur. Ce PV n'est pas forcément rendu public (même si certains OLS, à l'image des collectivités territoriales avec leur Conseils, commencent à le mettre à disposition sur leur site Internet. Ils sont cependant de nature public, imposant aux administrateurs, y compris les locataires, un devoir de discrétion jusqu'à validation du compte-rendu à l'ouverture du Conseil suivant.

Les mêmes recommandations valent pour toutes les commissions et CCL mis en place.

▪ Question :

- *Quel est le pouvoir d'un administrateur représentant des locataires ?*

▪ Réponse :

L'administrateur représentant des locataires a les mêmes prérogatives, les mêmes obligations et les mêmes pouvoirs que n'importe quel autre administrateur du Conseil d'administration ou de surveillance.

Evidemment, il lui est souvent plus difficile de faire entendre sa voix. Mais il s'agit là d'une conséquence (voulue) de la composition de la gouvernance de l'OLS où il ne pèse individuellement que pour 3/17^e, 4/23^e, 5/27^e pour un OPH, demain 1/6^e pour un OPH, 1/18^e, 2/18^e ou 3/18^e pour une Sem ou une ESH, et selon le poids du collège des « utilisateurs », locataires ou accédants à la propriété.

A noter dans les OPH, l'accession à un statut d'administrateur de plein droit de la représentation du CSE (2 ou 3 membres) en ce qu'ils acquièrent le droit de vote au Conseil d'administration.

Il y a donc des convergences à rechercher au sein du Conseil, avec les administrateurs des autres organisations de locataires, avec les représentants syndicaux, éventuellement avec d'autres administrateurs à convaincre dans le débat ... Mais il est évident que si sa participation n'est pas nourrie d'actions de terrain et ne s'appuie pas sur l'expression des locataires, ce poids reste faible.

Ainsi, que ce soit au CA/CS et AG ou dans les commissions, si la participation des militants Indecosa-CGT est importante, elle ne doit pas conduire à réduire leur activité au seul fait de siéger. **Indecosa-CGT doit prioriser les CCL et surtout l'action sur le terrain avec les locataires.**

▪ Question :

- *Comment répondre à la surabondance de sollicitation à la prise de mandat ?*

▪ Réponse :

Cette question est venue de la part de plusieurs participants mais à chaque fois dans des circonstances différentes.

Il est possible que le bailleur ait une stratégie de saturation mais ce niveau de sollicitation peut simplement répondre aux besoins liés à l'activité de l'organisme, aux enjeux qu'il affronte et à ses urgences. C'est notamment le cas des Cal qui, tant qu'elle n'est pas installée, ne peut attribuer de logement.

Ce sentiment d'être débordé peut aussi être la conséquence de la découverte du mandat, d'un niveau de technicité artificiellement accru (par exemple l'utilisation de sigles et acronymes) ou pas (sollicitation sur les financements du logement social, complexité des process d'attribution ...).

En tout cas, en cas de souffrance ou de suspicion de mauvaises pratiques du bailleur, il ne faut pas hésiter à recourir aux médiateurs mis en place dans chaque département, préalable une éventuelle action en justice.

● La commission d'attribution de logements

▪ Question :

- Comment se passe l'installation des Cal (ou Caleol) ?

▪ Réponse :

Il faut distinguer les situations de Cal « centrale » et de Cal « locales » (mises en place sur des périmètres intra patrimoine de l'OLS, par exemple sur le périmètre d'intercommunalités où sont implantés plus de 2 000 logements locatifs sociaux du bailleur).

Précision, les Caleol (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) sont des Cal en zone tendu auxquelles d'autres missions que les attributions sont dévolues.

L'article R. 441-9 précise dans son III que :

« Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. »

En conséquence, légalement, c'est le Conseil d'administration ou de surveillance qui désigne les 6 membres le représentant aux Commissions d'attribution de logement, y compris les représentants des locataires sans contrainte, par exemple, de respect des rapports de forces entre les organisations de locataire issu du résultat des élections. Ces Conseils ont cependant besoin des organisations de locataire, en cas de Cal multiples, pour avoir un relais local.

▪ Question :

- Comment sont composées les Cal (ou Caleol) ?

▪ Réponse :

Il est relativement simple d'imposer la participation du premier administrateur élu représentant des locataires à ces élections pour une Cal « centrale » dont les 6 membres sont forcément des administrateurs. Le déni démocratique est trop évident mais la décision reste au Conseil d'administration. La procédure est plus complexe pour des Cal « locales ». Le pouvoir décisionnel reste au Conseil d'administration ou de surveillance. Il vaut donc alors que les organisations de locataires aient négocié ensemble pour présenter un front uni lors de la réunion du Conseil d'administration qui va réinstaller ces Cal au risque, sinon, de se voir imposer des participants et des pratiques antérieures.

Le cas d'un bailleur national a été évoqué qui semble refuser de communiquer les périmètres des 47 Cal qu'il a mises en place pour permettre l'attribution de l'ensemble de ses logements. Ce même bailleur précipite l'installation de ces Cal. Si cette précipitation peut se justifier par la nécessité de rapidement avoir une instance décisionnaire des attributions fonctionnelle sur les territoires, elle devient suspecte avec ce refus de fournir ces périmètres qui empêche les organisations de locataires de se structurer et de s'entendre ensemble pour proposer leurs représentants aux Cal. Il y a probablement une entrave pouvant être dénoncée au(x) médiateurs intervenant, à l'échelle de chaque département, sur les litiges dans la relation organisations de locataire / bailleur, puis éventuellement être engagée une action en justice.

Au-delà de ces 6 membres représentants de l'OLS, que l'on soit en Cal centrale ou en Cal locales, donc multiples, d'autres acteurs participent à la réunion de la Cal :

- Avec droit de vote :
 - Le maire de la commune et le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat d'implantation des logements à attribuer,
 - Le représentant de l'Etat dans le département.
- Avec voix consultative :
 - À Paris, Lyon ou Marseille, les maires d'arrondissement,
 - Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

▪ **Question :**

- *Comment fonctionnent les Cal (ou Caleol) ?*

▪ **Réponse :**

Le fonctionnement des Cal est encadré par un règlement intérieur que le Conseil d'administration ou de surveillance doit établir et rendre public.

Elles se réunissent à une fréquence au moins bimestrielle, dans les faits, plutôt bimensuelle et de plus en plus hebdomadaire du fait de la pression de la demande (plus on attend entre deux réunions, plus on retarde l'attribution d'un logement rendu vacant dans l'intervalle).

La loi ne prévoit pas de remplacement des 6 membres représentant le bailleur et désigné pour 4 ans. Seul compte dans la validation des décisions de la Cal le quorum constaté en début de réunion. Cependant, comme la Loi ne l'interdit pas, tant que les dispositions sont inscrites dans le règlement intérieur, tout est envisageable, comme la possibilité de remplaçant, ou une présence tournante des représentants des locataires désignés par les organisations de locataires représentées au Conseil d'administration comme le vivent certains des participants ...

Plus le règlement intérieur est précis, plus les droits sont garantis. A chaque « dysfonctionnement » accidentels ou « suspect », il faut systématiquement réinterroger ce règlement intérieur. Un des participants de la matinée, par exemple, dénonce la non-fourniture du lien permettant de participer à une Caleol en Visio : que dit le règlement intérieur sur ce point ? S'il fait silence ou ne règle pas complètement, il faut le corriger.

▪ **Question :**

- *Quid des nouvelles obligations pour les Cal devenant Caleol ?*

▪ **Réponse :**

En zone tendue, les Cal deviennent des Caleol. Elles ont en charge, en plus de l'attribution des logement, d'examiner, tous les trois ans à date de signature du contrat de location, l'occupation des logements sur trois sujets :

- Sur-occupation ;
- Sous-occupation ;
- Adéquation entre l'équipement du logement et réalité d'une situation de handicap physique ;
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La Caleol émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur examine avec le locataire les possibilités de parcours résidentiel et lui propose, le cas échéant, un logement plus adapté.

▪ **Question :**

- *Quelles sont les autres commissions que la Cal au sein d'un OLS ?*

▪ **Réponse :**

La seconde et seule autre commission obligatoire est la **Commission d'appel d'offre (CAO)**. Il revient aussi au CA/CS de déterminer librement ses membres et sa composition sans autre obligation. Ainsi, chez la plupart des OLS, il n'y a, de fait, pas de représentants des locataires dans les CAO, la Loi ne l'imposant pas. C'est une place à gagner par la négociation. Toutes les autres commissions sont facultatives, sont mises en place par décision du Conseil d'administration ou de surveillance, en sont une émanation dans un fonctionnement qui va être défini par ses membres, validé par lui, et là encore matérialisé par un règlement intérieur.

Même s'il procède de la même mise en place, le ou les **Conseils de concertation locatives** ne sont pas des commissions et s'en distinguent par le fait qu'ils n'ont légalement aucun pouvoir décisionnel. Leurs propositions seront toujours soumises à validation du CA/CS quand le contrôle sur l'activité des commissions est réalisé à postériori par un rapport d'activité / bilan présenté au CA/CS.

● Concertation locative

▪ Question :

- *Peut-on s'inspirer du document « cadre de référence pour les PCL issu des travaux de 2015 » ?*

▪ Réponse :

Ce document, facilement récupérable sur Internet, continue d'être pertinent pour comprendre les logiques de la concertation locative. Mais il a été rédigé avant la Loi égalité et citoyenneté⁴ qui a notamment modifié :

- La création d'un plancher de financement « *pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative* » ;
- Les critères de légitimité des associations locales pour participer aux élections des administrateurs représentants des locataires, demander les documents permettant un contrôle de charge et pour participer au(x) conseil(s) de concertation locative.

Pour les deux derniers points, il faut pour l'association légitime déclarer « *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* ».

▪ Question :

- *Quels sont les moyens de la concertation locative ?*

▪ Réponse :

La loi de 1986⁵, modifiée par la Loi égalité et citoyenneté⁶, impose un plancher en termes de moyens budgétisés par les bailleurs pour la concertation locative. Son article 44bis indique que :

« *Le plan de concertation locative ... 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.* »

Une stricte lecture de ce texte conduit aux considérations suivantes. La Loi prévoit ...

- ... plutôt la distribution de ces moyens aux personnes représentantes des locataires et non aux organisations. Mais il est ensuite question de répartition entre les associations. Il faut négocier le paiement aux organisations au risque sinon de générer des problèmes dans les pratiques de trésorerie.
- ... avec ambiguïté, l'affectation de ces moyens aux associations ou aux actions. Si le destinataire est l'association un simple bilan d'activité annuel suffit. S'il est l'action, c'est son budget détaillé qui doit être fourni. Indecosa-CGT interprète le texte comme étant l'association. Ainsi, elle considère cette enveloppe comme « un budget de fonctionnement ».
- ... une répartition entre les associations en fonction de leur résultats aux dernières élections des représentants des locataires. Il n'est nullement question entre les administrateurs élus, ni même entre les listes ayant dépassé 10 % des voix.

Conséquence de cette stricte répartition : les appels à projets locaux, les remboursements de frais au détail ou forfaitaire pour la participation au CA/CS, à la mise à disposition de matériel ou de locaux ... ne peuvent être imputés sur cette enveloppe. C'est pourtant encore ce que font certains OLS. D'autres bailleurs (RLF, Hauts-de-Seine Habitat, Valophis, IDF Habitat ...) ont mis en place une seconde enveloppe prenant la forme d'un Fonds d'initiative locale et un modus operandi pour sa consommation dans une logique d'appel à projet des associations, voire des habitants.

Le montant des moyens alloués à la concertation locative et les modalités de son versement et de son contrôle sont à négocier et à inscrire au Plan de concertation locative. Chacune de ces dispositions est donc négociable.

⁴ Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

⁵ Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

⁶ Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017

▪ Question :

- *Comment sont composées la ou les Conseil de concertation locative ?*

▪ Réponse :

Tous les CCL sont composés de représentants du bailleur et de représentants des locataires déclarés par les associations de locataires légitimes (par affiliation à l'une des trois instances nationales habitat, consommation ou concertation).

Ces trois instances sont :

- La Commission nationale de concertation ;
- Le Conseil national de l'habitat ;
- Le Conseil national de la consommation (dont Indecosa-CGT est membre).

Chaque organisation de locataires organisée chez un OLS lui envoie 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.

Aucun rapport avec les administrateurs, même s'ils peuvent être l'un de ces trois membres désignés, voire, selon l'interprétation du texte (il vaudra mieux le préciser dans le règlement intérieur), membres de droit des CCL, donc présents en plus des 3 représentants désignés, à minima pour celui concernant le logement qu'ils occupent.

Il faut donc à Indecosa-CGT, notamment pour les plus gros bailleurs, s'assurer de relais locaux pour occuper ces sièges.

● L'explosion des charges locataires :

▪ Question :

- *Quelle analyse de l'augmentation folle des régularisations et des provisions pour charges ?*

▪ Réponse :

La réponse, complexe, à cette question sera plus fortement apportée lors de formations ultérieures.

Mais pour réagir à quelques expressions durant la matinée :

- Cette évolution des tarifs correspond à la réalité de l'inflation notamment sur l'énergie. S'il y a suspicion sur cette réalité, rappelons que les organisations de locataire ont un pouvoir de contrôle des charges qui correspondent au paiement de dépenses réelles à la charge des locataires.
- Les avances sont une estimation a priori de ce que seront ces dépenses. Et la régularisation ajuste a posteriori le paiement des locataires sur la réalité de ces dépenses. L'idéal est que cette régularisation soit à zéro. S'il y a trop payé ou régularisation importante, cela veut dire que la provision a été mal calculée.
- La situation faite aujourd'hui aux locataires du parc social (mais aussi à tous les habitants) est la conséquence de l'explosion des prix de l'énergie et, pour les charges autres qu'énergétique, plus largement de l'inflation. Elle était difficilement anticipable.

Le niveau d'augmentation dépend de la date de la dernière contractualisation en le bailleur et un énergéticien.

Mais les enjeux sur ce niveau des prix de l'énergie relèvent de considération de politique générale avec sa fixation au niveau européen contraignant la France dont la production est de 10 fois inférieure.

A noter que plusieurs bailleurs ont mis en place un fonds sous différentes appellations, fonds énergie, fonds de solidarité, avec des critères d'attribution pour accompagner leurs locataires les plus touchés par cette inflation des charges mais aussi des loyers (limité à + 3,5 % pour 2023 mais augmentation souvent nécessaire pour des OLS confrontés à la dégradation de leurs conditions de financement)

● Positions d'Indecosa-CGT

▪ Question :

- *Quelle est la position d'Indecosa CGT sur ces ventes ?*

▪ Réponse :

Indecosa-CGT est contre la systématisation de la vente d'une part du parc locatif social et notamment les 1 % du parc cédé tous les ans qu'ambitionne le gouvernement. Elle considère que les OLS entendent suffisamment la volonté de certains locataires du parc social à devenir propriétaire, avec, depuis le début des années 80, un mouvement naturel de ventes de l'ordre de 8 000 logements par an. Ils développent par ailleurs des produits spécifiques les PSLA⁷, entre 6 000 et 7 000 logements financés par an et les Pas⁸ grâce auxquels ils accompagnent sur la durée des familles entrant dans le logement en quasi-locataires et basculent rapidement en accédants à la propriété.

Mais, plusieurs éléments forgent cette opposition d'Indecosa-CGT à la systématisation de la vente :

- Une situation en tension dont l'Etat est grandement responsable :
 - À fin 2021, 2,3 millions de demandes Hlm étaient enregistrées,
 - Seulement 434 973 attributions ont été réalisées en 2021 (offre nouvelle et mutations),
 - L'Etat, non seulement a abandonné sa participation aux aides à la pierre mais aussi ponctionne les OLS pour plus de 2 milliards d'euros par an avec, singulièrement, la part de leurs ressources avec la RLS,
 - Pour la première fois depuis longtemps le parc social ne progresse pas en 2021 du fait d'une très faible production, de la vente de logements à des personnes physiques et des démolitions.

Dans ces conditions, **chaque vente est un logement en moins pour répondre aux besoins.**

- Un principe fondamental remis en cause par ces ventes :
 - Le parc locatif social est un patrimoine public constitué dans la durée par l'ensemble des organismes de logement social pour répondre à un besoin. Si chaque logement est la propriété d'un bailleur social, leur intérêt général relève de la propriété public. **Chaque vente est la privatisation d'un bien public.**

▪ Question :

- *Peut-on revendiquer d'arrêter toute construction pour prioriser les réhabilitations et l'entretien ?*

▪ Réponse :

Cette position pourrait être tenue s'il y avait une offre suffisante pour répondre aux besoins. Les éléments de constat de la réponse précédente démontrent que les besoins sont criants, même si de manière inégaux selon les territoires. Mais, avec la détérioration artificielle des conditions de financement fait, un OLS qui ne construit pas se fragilise, dégrade sa santé financière et devient une proie pour d'autres OLS.

Refuser une stratégie de développement d'une offre nouvelle pour un OLS, c'est gérer la pénurie résultante des choix politiques conduits depuis au moins 40 ans. Il faut refuser d'avoir à choisir entre construire et entretenir !

▪ Question :

- *Quelle position d'Indecosa-CGT sur la 3^e ligne de quittance ?*

▪ Réponse :

Indecosa-CGT est contre l'application de cette 3^e ligne de quittance. Sa présentation, « contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie » pourrait paraître juste. Il n'en est rien. Cette pratique, légale, des bailleur revient à faire payer deux fois des travaux pour des patrimoines dont ils sont responsables de la gestion locative intégrant les perspectives de réhabilitation.

⁷ Prêt social de location-accession

⁸ Prêt à l'accession sociale utilisés par les OLS comme dans des opérations plus banales sur seules conditions de ressources des accédants.

● **Financements**

▪ **Question :**

- *Que sont les fonds propres dont parlent les bailleurs ?*

▪ **Réponse :**

Le financement de la construction de logement comprend globalement trois types :

Des subventions (l'Etat en proposait mais le Fonds national des aides à la pierre est aujourd'hui financé par les OLS eux-mêmes et, selon les années, par Action logement) ;

Des prêts (principalement les prêts de la Banque des territoires, ex CDC, mais aussi Action logement et parfois d'autres banques) qui sont ensuite remboursés sur la recette locative ;

Les fonds propres des OLS, qui sont le résultat positif sur les années antérieures. Il fut un temps où ces fonds propres étaient une variable d'ajustement permettant de « boucler une opération », c'est-à-dire assurer son équilibre. La dégradation des conditions de financement amène à devoir systématiquement y piocher. Lorsqu'ils sont suffisants, pourquoi pas. Mais ils le sont de moins en moins, ce qui fragilise économiquement chaque OLS confronté à cet enjeu.

● **Foncier**

▪ **Question :**

- *Quelle est cette pratique d'achat de terrains, de construction et de vente de maison dessus ?*

▪ **Réponse :**

Cette pratique peut correspondre à :

- Un bail emphytéotique, procédure qui existe depuis plus de 100 ans.
- Un bail réel solidaire constituant un bail pour une durée comprise entre 18 et 99 ans sur des droits réels d'occupation d'un bien foncier en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Sans entrer dans le détail de ces deux « produits », ils partagent la même logique de découplage de la construction et la gestion d'un édifice de celle du foncier qui reste la propriété d'un bailleur. Celui-ci permet, sur son terrain et contre loyer, la construction et, éventuellement la mise en location, d'un bien bâti.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique, dispositif plus que centenaire, le foncier a vocation d'être récupéré par son propriétaire à l'issue du bail avec l'ensemble des constructions qui auront pu avoir été réalisés. C'est une pratique qui porte très largement au-delà des seuls logements sociaux. Mais ce peut être le moyen pour une collectivité territoriale de maintien des logements dans le domaine public en cette période très mutagène pour le secteur.

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), structure agréée par l'Etat, de proposer du foncier pour des accédants à la propriété en leurs faisant bénéficier d'avantages propres au logement social, notamment un taux de TVA réduit à 5,5 %.

● **Attributions de logement locatifs sociaux**

▪ **Question :**

- *Qu'est-ce que le projet d'attribution des logement par points ?*

▪ **Réponse :**

Il s'agit de l'obligation pour certaines intercommunalités d'ici au 31 décembre 2023, de mettre en place un système de cotation de la demande. Cela consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande, éventuellement sur les conséquences d'un refus antérieur.

Nous n'en sommes pas encore à une attribution par point. La cotation reste pour l'instant seulement une aide à la décision des Cal et ne s'impose pas à elle.

Cette obligation s'applique à une part des intercommunalités ; celles compétentes en matière d'habitat, soit une part des communautés de communes, celles plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants (91 EPCI comprenant 2 073 communes et 1 315 348 habitants) et toutes les communautés d'agglomération (227 EPCI comprenant 7 522 communes et 23 835 713 habitants), les communautés urbaines (14 EPCI comprenant 659 communes et 3 146 023 habitants), les métropoles (21 EPCI comprenant 912 communes et 18 331 597 habitants) soit 46 628 681 et 69,17 % des 67 412 327 habitants comptabilisés au 1^{er} janvier 2023. Il faut y ajouter les plus de 7 millions habitants des 12 EPT de la Métropole du Grand Paris amenant le pourcentage de population concernée à plus de 80 %.

Chacun de ces 365 EPCI va mettre en place des règles qui lui seront propres et vont contraindre la gestion de la demande de logement social et d'attribution sur leurs territoires.

● **Les sociétés de coordination**

▪ **Question :**

- *Que faut-il savoir sur les Sac ?*

▪ **Réponse :**

La Sac est une des deux formes de groupes d'OLS qui permet aux bailleurs sociaux d'atteindre avec d'autres la taille de 12 000 logements locatifs sociaux qu'ils ne peuvent atteindre seul.

Le pouvoir d'une société mère sur ses filiales détermine son pouvoir dans le cadre de groupes capitalistiques puisque, par définition, cette société mère dispose d'une majorité sur le capital de ses filiales et, donc, les contrôles. Action logement immobilier ou CDC Habitat sont ainsi des groupes de ce type qui imposent leurs stratégies sur leur filiales.

Les Sac sont constituées par apport à leur capital d'action des OLS membres. Mais les obligations légales et réglementaires vont conduire à établir le même rapport de pouvoir entre la tête (la Sac) et les membres (les OLS).

Les membres d'une Sac sont ainsi contraints par des Cadres stratégiques qui chapeautent leur Convention d'utilité sociale qui projettent à 6 ans leurs politiques patrimoniales, sociale, de prestation de service et de concertation locative. Des prestations sont obligatoirement réalisées par la Sac à la place de ses membres. Nous sommes dans une logique de « mutualisation », « d'harmonisation » qui préfigurent souvent la future fusion.

La représentation des locataires au conseil d'administration ou de surveillance d'une Sac qui est aussi une société anonyme est de 3 membres élus parmi les administrateurs représentants des locataires des OLS membres et par eux, chacun pesant les voix qu'il a obtenu aux dernières élections.

L'éloignement s'ajoute à l'éloignement puisqu'on ajoute, au-delà d'un périmètre aggloméré patrimonial, un nouvel étage de gouvernance !

■ Liste des questions :

| | |
|--|----|
| ● Pratiques dans les instances des gouvernance des OLS :..... | 2 |
| ● Conseil d'administration, conseil de surveillance, actionnariat ... qui, quoi, comment ?..... | 2 |
| ● Comment poser une question en Conseil d'administration ? | 3 |
| ● Quel est le pouvoir d'un administrateur représentant des locataires ?..... | 3 |
| ● Comment répondre à la surabondance de sollicitation à la prise de mandat ? | 3 |
| ● La commission d'attribution de logements..... | 4 |
| ● Comment se passe l'installation des Cal (ou Caleol) ?..... | 4 |
| ● Comment sont composées les Cal (ou Caleol) ? | 4 |
| ● Comment fonctionnent les Cal (ou Caleol) ? | 5 |
| ● Quid des nouvelles obligations pour les Cal devenant Caleol ?..... | 5 |
| ● Quelles sont les autres commissions que la Cal au sein d'un OLS ? | 5 |
| ● Concertation locative | 6 |
| ● Peut-on s'inspirer du document « cadre de référence pour les PCL issu des travaux de 2015 » ? | 6 |
| ● Quels sont les moyens de la concertation locative ?..... | 6 |
| ● Comment sont composées la ou les Conseil de concertation locative ?..... | 7 |
| ● L'explosion des charges locataires : | 7 |
| ● Quelle analyse de l'augmentation folle des régularisations et des provisions pour charges ? | 7 |
| ● Positions d'Indecosa-CGT..... | 8 |
| ● Quelle est la position d'Indecosa CGT sur ces ventes ? | 8 |
| ● Peut-on revendiquer d'arrêter toute construction pour prioriser les réhabilitations et l'entretien ? | 8 |
| ● Quelle position d'Indecosa-CGT sur la 3 ^e ligne de quittance ? | 8 |
| ● Financements | 9 |
| ● Que sont les fonds propres dont parlent les bailleurs ? | 9 |
| ● Foncier..... | 9 |
| ● Quelle est cette pratique d'achat de terrains, de construction et de vente de maison dessus ? | 9 |
| ● Attributions de logement locatifs sociaux | 10 |
| ● Qu'est-ce que le projet d'attribution des logement par points ? | 10 |
| ● Les sociétés de coordination | 10 |
| ● Que faut-il savoir sur les Sac ? | 10 |