

- Associations vs groupements
- Concertation locative
- Organisation de l'élection des administrateurs représentant les locataires dans les CA/CS des OLS.

### ■ Question :

« Lors de notre assemblée générale, tu m'as informé que nous n'avions pas les mêmes possibilités selon que nous présentions une liste de personnes :

1. Regroupées au sein d'une association déclarée de locataires (principe d'une amicale, celle-ci adhérant à Indecosa-CGT sans que ses membres n'adhèrent obligatoirement individuellement à Indecosa-CGT à part 3, pour que nous puissions revendiquer être représentatifs)
2. Regroupées au sein d'une association non déclarée de locataires (principe d'un groupement, qui oblige donc chaque membre concerné (du moins, au moins 3) à adhérer à Indecosa-CGT individuellement).
3. Adhérant directement à l'association Indecosa-CGT départementale concernée.

Il est bien entendu qu'on parle ici de candidatures valides (nombre, à jour des loyers, inscrits sur le bail, hommes / femmes ...).

Quels sont les impacts de ces trois profils (même si du coup, je ne vois pas bien la différence entre le cas 2 et le cas 3) sur :

- Le droit de déposer une liste aux élections ?
- Le droit d'être présent à la signature du protocole électoral ?
- Tout autre droit important dans le cadre de l'élection et qui ne serait pas traité de la même manière selon le cas où l'on se situe ? »

### ■ Réponse :

La différence entre les situations évoquées durant cette réunion et les droits d'intervention des organisations locales qui en résultent ne porte pas sur la qualité des membres de l'organisation mais sur le statut de cette organisation et sur le lien en affiliation à Indecosa-CGT, association nationale membre du seul Conseil national de la consommation.

Si l'ensemble des droits ouverts par cette affiliation le sont pour toute association, ce n'est pas le cas lorsque l'organisation locale s'est constituée en groupement (et n'ont donc pas déposé de statuts en préfecture).

Seuls les groupements affiliés à une organisation de locataires membres de la seule commission nationale de concertation en matière locatives accèdent à certains de ces droits.

Aucun texte ne précise que cette participation à cette commission nationale est limitée aux seules 5 premières organisations suivant les résultats des dernières élections des administrateurs représentants des locataires de conditions à participer à cette commission. C'est pourquoi, la revendication d'Indecosa-CGT d'y accéder constitue un enjeu.

Reprenons ces différents droits en précisant que nous nous référons ici au Code de la Construction et de l'habitation et aux protocoles nationaux signés et dont nous avons copie, à savoir ceux négociés avec les fédérations des OPH, des ESH et des Coop'HLM. Nous ne pouvons, pour l'instant, nous référer à celui négocié avec la fédération nationale des EPL pour les Sem, signée mais non encore rendue publique.

Profitons de cette note pour examiner les règles et les droits pour les autres actions des organisations locales de locataires en distinguant associations ou groupement selon l'instance nationale à laquelle participe l'organisation nationale d'affiliation.

## ● Examen des situations

### ■ Rapport à l'élection fin 2026

#### **Présenter une liste pour l'élection des représentants des locataires fin 2026**

Que ce soit pour les OPH<sup>1</sup>, les ESH<sup>2</sup>, les Coop'HLM<sup>3</sup> ou les Sem agréées<sup>4</sup>, les listes de candidats pour représenter les locataires au sein des conseils d'administration ou de surveillance d'Organisme de logement social, sont **présentées par des associations affiliées** à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, **excluant de fait des organisations de locataires en groupement**.

Les candidats sont forcément locataires du bailleur et membres de l'association présentant la liste et démontant son affiliation.

Quand bien même l'OLS serait conciliant, ce n'est pas lui qui contrôle la recevabilité des listes et notamment l'exclusion de celles qui seraient portées par des groupements mais la commission électorale composée de représentants de la société désignés par son conseil d'administration ou de surveillance et de membres des associations ayant déposé une liste. Ces dernières auront tendance à exclure les listes potentiellement concurrentes.

#### **Participer à la commission électorale**

Quel que soit le statut de l'organisme de logement social, la commission électorale est constituée de la même manière de représentants du bailleur et de représentants des associations présentant les listes. Cependant, la rédaction des protocoles nationaux n'impose pas que le ou les représentants de l'association soit un candidat, ni même un locataire du bailleur.

#### **Participer à la rédaction du protocole électoral d'un bailleur puis à la commission électorale**

Les textes sont plus ambigus quant à la participation à la rédaction du protocole local. L'article R422-2-1 pour les ESH indique que « *Chaque société engage une concertation avec **notamment** les associations de locataires présentes sur son patrimoine comptant des représentants élus au sein de son conseil d'administration ou de surveillance afin d'élaborer un protocole électoral local.* » Le terme notamment a disparu dans le protocole national, ce qui peut conduire certaines ESH à exclure de cette négociation toute association n'ayant pas d'élus au conseil d'administration ou de surveillance.

Au contraire, le protocole pour les OPH renvoie à l'article [Article L. 421-9 du CCH](#) et à l'ensemble des associations affiliées à une organisation nationale membre de l'une des trois instances concertation/habitat/consommation ... mais toujours en excluant les groupements.

La fédération des Coop'HLM fait, curieusement, référence au même article L. 421-9.

### ■ Autres droits

#### **Négocier des accords collectifs de location**

L'[article 42](#) de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 *tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière* ouvre la possibilité pour les organismes de logement social de « conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine ». Là encore, il n'est question que d'association.

De plus, cet article donne un pouvoir aux associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation et présentes dans le patrimoine du bailleur lorsqu'ils signent un tel accord. Il s'impose alors, sauf à aller chercher son rejet par écrit par 50 % des locataires concernés. Indecosa-CGT est confronté à un tel déséquilibre dans la négociation sauf à avoir obtenu plus de 50 % des voix à la précédente élection des administrateurs représentant les locataires au conseil d'administration ou de surveillance du bailleur ou à pouvoir revendiquer l'adhésion d'au moins 20 % des locataires concernés par l'accord. Il peut alors imposer par sa signature l'application de l'accord collectifs de location.

---

<sup>1</sup> [Article L421-9](#) du CCH pour les OPH confirmé par le protocole électoral national art. 8

<sup>2</sup> [Article L422-2-1](#) du CCH pour les ESH confirmé par le protocole électoral national art.3 5. A)

<sup>3</sup> Le CCH ne prévoit pas l'organisation d'élection par les locataires des Coop'HLM. Mais la fédération a signé un protocole national référence pour ces membres souhaitant une telle élection. Ce protocole porte aussi (art. 7 A.) la possibilité de candidatures aux seules associations locale, excluant aussi les simples groupements.

<sup>4</sup> [Article L481-6](#) pour les Sem

## **Participer à la concertation obligatoire sur les projets de travaux ou de rénovation**

L'[article 44 quater](#) de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 susmentionnée impose que « *Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44* ».

Ces conditions sont « *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* ». Dans la mesure où les seuls groupements susceptibles de participer à cette concertation sont ceux revendiquant une affiliation aux seules organisations siégeant à la Commission nationale de concertation, Indecosa-CGT, lorsqu'il est organisé en groupement est exclus de cette concertation, lorsque le bailleur en décide.

Par ailleurs, lorsque les conséquences de ces travaux entraînent une augmentation des loyers supérieure à celui permis, la procédure intègre la nécessité de signature d'un accord collectifs de location.

## **Accéder aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives**

L'[article 44](#) de la même Loi permet l'accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives, autrement dit la possibilité de réaliser un contrôle de charges. Mais, comme détaillé ci-dessus, les seuls groupements ayant ce droit doivent démontrer leur affiliation aux seules organisations siégeant à la Commission nationale de concertation.

Là encore, les groupements affiliés à Indecosa-CGT ne peuvent être assurés que le bailleur social réponde à leur revendication.

## **Disposer d'un panneau d'affichage**

Même cause, mêmes conséquences, c'est ce même article 44 qui ouvre un droit à mise à disposition d'un panneau d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation. Là toujours, les groupements affiliés à Indecosa-CGT peuvent se voir opposé une fin de non-recevoir par un bailleur social qui restera dans ses droits.

## **Participer à l'élaboration et à l'actualisation d'un plan de concertation locative (PCL)**

L'élaboration, donc aussi l'actualisation des PCL sont réglées par l'[article 44 bis](#) de cette même loi de 1986 qui circonscrit ainsi les organisations de locataires pouvant y participer au même périmètre : « *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* ».

Toujours pas de droits ouverts aux groupements affiliés à Indecosa-CGT.

## **Participer aux conseils de concertation locative (CCL)**

L'[article 44 ter](#) de la même Loi détermine les organisations de locataires pouvant participer aux CCL en faisant référence à l'article 44.

Si le bailleur social refuse l'entrée du CCL aux groupements affiliés à Indecosa-CGT, ils n'auront aucun recours, donc aucune possibilité de contraindre ce bailleur.

## **Bénéficier des moyens de la concertation locative**

L'[article 44 bis](#) de la même Loi fixe le plancher « *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* ». Il précise aussi que « *ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires* ». Les groupements n'ont doublement pas droit au chapitre puisqu'il est précisé « *associations de locataires* » et que les seules organisations de locataires à avoir pu se présenter aux précédentes élections sont des associations.

## ■ Pour synthèse :

Le tableau ci-dessous synthétise les droits des organisations locales de locataire. Sont matérialisés ces droits pour Indecosa-CGT.

	Organisation locale des locataires	Affiliation au Conseil ou à la commission nationale de ...			Membres du CA/CS
		Concert.	Conso.	Habitat	
Candidatures aux élections de locataires aux CA/CS	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Groupements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Capacité à réaliser un contrôle de charges	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Groupements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Droit d'affichage	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Groupements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Capacité d'imposer un accord collectif de location	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Groupements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Participation à l'élaboration d'un PCL	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Groupements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Participation au(x) CCL	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Groupements	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Moyens financiers pour la concertation locale	Associations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Groupements	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Et pour le dire simplement et en levant toute ambiguïté, l'affiliation d'un groupement de locataire à Indecosa-CGT ne lui ouvre aucun droit qui s'impose au bailleur social. Aussi, sauf à obtenir pour Indecosa-CGT sa participation à la commission nationale de concertation en matière locative, encourager ou accepter une organisation locale en groupement est une mauvaise idée.

## ● Pour sortir de l'impasse

Partout où la constitution des organisations locales de locataires portant la liste de candidat ne peut facilement se transformer en association, une alternative est à rechercher qui, de fait, portera son lot de contraintes et d'inconvénients pour, malgré tout, construire une liste pour laquelle la commission électorale ne pourra remettre en cause la recevabilité des listes.

La déclaration de l'organisation locale en association reste la meilleure solution mais nécessitera, quoi qu'il en soit, d'apporter au bailleur la preuve de l'affiliation à Indecosa-CGT national.

## ■ Porter la liste par l'association départementale d'Indecosa-CGT

Sinon, il est possible de créer un lien entre l'organisation locale de locataires dont seront issus les candidats de la liste et l'association départementale d'Indecosa-CGT qui présentera la liste. Ce lien se fera notamment par l'adhésion d'au moins trois membres de l'organisation locale locataires du bailleur où présenter une liste et potentiellement de l'ensemble des candidats présentés sur la liste.

C'est donc cette association départementale qui va devoir se manifester auprès du bailleur, qu'il soit OPH, ESH, Coop'HLM ou Sem, dans les conditions de l'[article 44](#) de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 *tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière*. Elle doit désigner « 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 ».

Elle devra aussi démontrer au bailleur la preuve de son affiliation à l'association nationale Indecosa-CGT membre du Conseil national de la consommation, l'adhésion des trois de ces membres par ailleurs locataires du bailleur permettant de se déclarer auprès de lui et l'adhésion de l'ensemble des candidats (entre deux pour les plus petites Sem et 13 pour les OPH qui auront un conseil d'administration de 30 membres et plus) qu'elle présentera, eux aussi locataires du bailleur.

Dernière conséquence, le matériel électoral, bulletin de vote et profession de foi seront alors portés par l'association départementale d'Indecosa-CGT et c'est son logo qui y figurera.