

Concertation locative : Mode d'emploi

• Préambule :

Ce document a pour but d'inciter les Epl à mettre en œuvre un plan de concertation locative et à les aider dans le processus d'élaboration.

Toutes les références aux articles de loi renvoient à 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.

• Axes d'élaboration du plan de concertation locative (PCL) :

1) Rappel des obligations légales :

a) Distinction avec d'autres instances :

Le PCL ne doit pas être confondu :

- avec la représentation qui doit être mise en place au sein du conseil d'administration des SEM (Art. L. 481-6 C.C.H)¹.
- Avec les rencontres sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles (et notamment en ce qui concerne les charges) qui peuvent se tenir chaque semestre à la demande des locataires (article 44).

b) Fondement de l'obligation légale :

Le PCL relève d'une obligation légale sur l'ensemble du patrimoine de chaque SEM.

Cette obligation a pour fondement l'article 44 bis :

« 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, 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 (...) ».

¹ NB : Les dispositions relatives à la représentation des locataires au conseil d'administration sont régies par ailleurs (dans le cadre des statuts et du CCH).

2) Inciter à mettre en place un PCL lorsque celui-ci n'existe pas

Il est rappelé qu'il est plus aisé de se concerter avec des interlocuteurs désignés et reconnus (dans le cadre d'un conseil de concertation locative-CCL) plutôt qu'avec l'ensemble des locataires, ou avec tous les locataires d'un ensemble immobilier.

Dans le cas où il n'existe pas d'interlocuteurs locaux, il est recommandé de se rapprocher des confédérations nationales des associations représentatives des locataires, tout en privilégiant les rapports avec les structures départementales ou régionales. Ce n'est qu'en l'absence de celles-ci, qu'un contact avec les confédérations pourra être pris.

AFOC (Association force ouvrière consommateur)	141 avenue du Maine, 75014 PARIS	01 40 52 85 85	http://www.afoc.net/
CGL (Confédération Générale du Logement)	29, rue des Cascades 75020 PARIS	01 40 54 60 80	info@lacgl.fr
CLCV (Consommation, logement et cadre de vie)	59 Boulevard Exelmans 75016 Paris	01 56 54 32 10	http://www.clcv.org/ clcv@clcv.org
CNL (Confédération Nationale du Logement)	8, rue Mériel, BP 119, 93104 MONTREUIL CEDEX	01 48 57 04 64	http://www.lacnl.com/
CSF (Confédération Syndicale des Familles)	53 RUE Riquet, 75019 PARIS	01 44 89 86 87	http://www.csfriquet.org/

3) Contenu du PCL :

- Fondement juridique :

Article 44 bis :

(...) 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 et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

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 (...) ».

- Afin d'encourager la discussion et pour ne pas en limiter le contenu, il n'est pas proposé de modèle de PCL, mais un plan avec les grands chapitres du sommaire :
 - Préambule (Exposé des motifs)
 - Champ d'application (patrimoine, région,...)
 - Les parties (instances locales, nationales,...)
 - Durée et prise d'effet (de préférence calées sur les durées de mandat suite aux élections des représentants des locataires aux CA)
 - Bilans et révisions du PCL (périodicité, modalités,...)
 - Les types de CCL (nombre, central ou local, implantations,...)
 - Composition des CCL : la combinaison des articles 44 ter et 44 permet de définir la composition des CCL.
- Fondement juridique :

Article 44 :

« 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 est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation 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 (...) ».

Article 44 ter

« 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 ».

- Fonctionnement des CCL (périodicité, lieu, présidence, convocations, ordres du jour, comptes rendus,...)
- Compétences des CCL (le cas échéant, détail entre compétences CCL central et CCL local). Dans les deux cas, il ne s'agit que d'instances de concertation et non de décision.

- Fondement juridique :

Article 44 quater

« 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 de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Dans le cas d'une opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article ».

Quelques exemples des moyens qui peuvent être mis en œuvre (les moyens n'étant pas exclusifs les uns des autres) :

- Moyens financiers:

Le montant de ces moyens financiers peut être déterminé au logement (notamment pour des raisons de simplicité) en prévoyant une indexation sur la durée du plan. A défaut ou en complément, des moyens financiers peuvent être mis en œuvre pour prendre en charge :

- 1) les frais de déplacement, les frais de fonctionnement des associations représentées, les frais de formation,...
- 2) le montage de projets sociaux, la mise à disposition de salles, la prise en charge de photocopies...

- Moyens matériels : Outre les panneaux d'affichages mis à disposition des associations de locataires (art. 44), mise à disposition de locaux fonctionnels, photocopieurs...
- Moyens de communication mis en place pour faire connaître l'existence du PCL.

- Les compétences peuvent être assez larges :

La première phrase de l'article 44 ter fixe le cadre général du CCL :

« 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 (...) ».

A titre d'exemples peuvent être abordés :

- Les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers concernés
 - Les projets d'amélioration
 - Les projets de construction - démolition
 - Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires.
 - Les programmes annuels de réhabilitation sur l'ensemble du patrimoine
 - Les programmes annuels de ventes
 - Le développement durable, l'environnement et les économies d'énergie
 - Les programmes annuels de gros entretien
 - La gestion en matière de loyers, de charges, de maintenance courante et de contrats
 - La sécurité, la qualité de service, le cadre de vie des habitants
 - La communication et l'information des locataires
 - ...
- Pour les sociétés avec patrimoine réparti sur plusieurs zones géographiques ou en cas de patrimoine important, les discussions pourront être plus productives s'il existe les deux niveaux de CCL : les CCL locaux et le CCL central.

Il est sur ce point nécessaire d'accompagner les représentants des locataires pour créer ces deux niveaux de concertation : local et central et d'organiser l'articulation entre ces deux échelons.

4) Améliorer la qualité de la concertation au sein des CCL

Dans le but d'améliorer la concertation locative au sein des CCL, un certain nombre de préconisations est proposé, sans que celles-ci aient un caractère exhaustif :

- Respecter les engagements pris dans le PCL (moyens, élaboration en commun des ordres du jour, comptes rendus,...),
- Respecter la périodicité de tenue des CCL,
- La transparence sur les modes de gestion et l'information sur les projets permettent des relations bailleur / locataires plus sereines et évitent ou limitent les conflits,
- Le dialogue en amont sur les réalisations entreprises par le bailleur permet une approche constructive en prenant en compte des idées issues de l'expérience et du vécu quotidien des habitants,
- Informer chaque locataire entrant de l'existence du PCL.