

Direction
des politiques
urbaines et sociales

JANVIER
2018

Décryptage de la loi et recommandations

Les incidences de la loi égalité et citoyenneté sur la concertation locative

Concertation de la CUS et
élections des représentants
des locataires

HABITANTS / LOCATAIRES

Décryptage de la loi et recommandations

Ce travail a été réalisé par Catherine Hluszko, avec l'appui de Béatrix Mora, Direction des politiques urbaines et sociales de l'Union sociale pour l'habitat, d'Hervé des Lyons et de Louis du Merle, Direction des études juridiques et fiscales, d'Anne Sarrazin, Fédération des OPH, d'Elisabeth Pinto, Fédération des ESH et Cécile Simon, Fédération des Coop.

CONTACT

CATHERINE HLUSZKO

Chef de mission concertation et médiation –
DIUS - USH
catherine.hluszko@union-habitat.org
01 40 75 78 80

PARTIE 1 : Les élections de locataires au Conseil d'administration et de surveillance

1/ Les textes applicables.....	7
1.1.1 Pour les OPH : Article L421-9 du code de la construction et de l'habitation	7
1.1.2 Pour les ESH : Article L422-2-1 du code de la construction et de l'habitation	7
1.1.3 Pour les Coop Hlm : Pas de changement - Article L422-3-1 du CCH	7
2/ Les questions à se poser	8

PARTIE 2 : Les plans de concertation locative

1/ Les textes applicables.....	10
1.1.1 Les partenaires de négociation du PCL : article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986	10
1.1.2 Les moyens financiers de la concertation locative : article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (extrait).....	10
2/ Les questions à se poser	12

PARTIE 3 : Les conseils de concertation locative

1/ Les textes applicables.....	17
1.1.1 L'instauration des conseils de concertation locative : article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.....	17
1.1.2 Les compétences conseils de concertation locative : article 44 ter de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986	17
1.1.3 La composition du CCL : article 44 de la loi du 23 décembre 1986.....	17
1.1.4 Les moyens financiers de la concertation locative : Article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.....	17
2/ Les questions à se poser	19

PARTIE 4 : La concertation sur les opérations d'amélioration

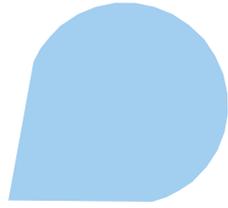
1/ Les textes applicables.....	22
1.1.1 la concertation sur les travaux : Article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986.....	22

PARTIE 5 : La concertation avec les locataires de la convention d'utilité sociale

1/ Les textes applicables.....	25
1.1.1 Les volets de la convention d'utilité sociale donnant lieu à concertation	25
• article L445-1 du code de la construction et de l'habitation	
• article R445-2-7 du code de la construction et de l'habitation	
2/ Quelles modalités de mise en œuvre ?.....	26

SOMMAIRE

Plusieurs dispositions de la loi égalité et citoyenneté (loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) ont des incidences directes sur la concertation locative, sur la concertation avec les locataires des conventions d'utilité sociale, sur les relations avec les associations de locataires et sur les élections des représentants des locataires au conseil d'administration et de surveillance des organismes Hlm. Le chapitre III de la loi, intitulé « Renforcer la démocratie locative dans le logement social » est directement consacré à ce thème, tandis que les modalités d'élaboration des conventions d'utilité sociale de la période 2018 - 2023 intègrent de nouvelles dispositions en matière de concertation. Le présent document a pour vocation à faire la synthèse des nouvelles obligations et à proposer des recommandations de mise en œuvre opérationnelle.



PARTIE 1 :

Les élections de locataires au Conseil d'administration et de surveillance

1/ Les textes applicables

Les nouveautés de la loi égalité et citoyenneté figurent ci-dessous en rouge.

1.1.1 POUR LES OPH : ARTICLE L421-9 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (EXTRAIT)

Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats **composées alternativement d'un candidat de chaque sexe** et présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement. Ces associations doivent être **affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation** et indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne 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 défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

1.1.2 POUR LES ESH : ARTICLE L422-2-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (EXTRAIT)

Les représentants des locataires, [sont] élus sur des listes de candidats **présentés composées alternativement d'un candidat de chaque sexe et présentées** par des associations **affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation** œuvrant dans le domaine du logement, indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale, et ne poursuivant pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le présent code, notamment par les articles L. 411 et L. 441, et par le droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

1.1.3 POUR LES COOP'HLM, PAS DE CHANGEMENT DES CONDITIONS DE REPRESENTATION DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE

Pour mémoire, c'est l'article L422-3-1 du code de la Construction qui s'applique : « Les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré exerçant une activité de gestion locative comprennent des représentants des locataires dans des conditions définies par leurs statuts. »

CE QUI CHANGE AVEC LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE

Thème	Avant la LEC	Après la LEC
Composition des listes		Parité des listes composées alternativement d'un candidat de chaque sexe
Affiliation des listes	<ul style="list-style-type: none"> • Œuvrer dans le domaine du logement • Être indépendante de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial • Ne 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 	Cumulativement aux critères déjà existants, chaque association souhaitant déposer une liste aux élections doit désormais également être 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 (voir liste des organisations en annexe).

2/ Les questions à se poser

2.1.1.a A QUELLES CONDITIONS UNE LISTE PEUT-ELLE ETRE DEPOSEE DANS LE CADRE DES ELECTIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE D'UN ORGANISME HLM ?

La loi égalité et citoyenneté ajoute deux conditions à celles qui existaient déjà précédemment :

- L'association doit être 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 (voir liste en annexe).
- La liste doit respecter la parité femme - homme.

Les conditions déjà incluses dans les textes antérieurs demeurent pour juger de la recevabilité d'une liste. L'association qui la présente doit :

- Œuvrer dans le domaine du logement
- Être indépendante de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial
- Ne 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

Pour mémoire, les candidats doivent remplir à titre individuel certaines conditions¹.

L'ensemble de ces critères est cumulatif.

2.1.1.b A PARTIR DE QUELLE DATE S'APPLIQUENT CES NOUVELLES DISPOSITIONS ?

Ces nouveautés vont s'appliquer à l'occasion des prochaines élections des locataires au conseil d'administration et de surveillance qui auront lieu en novembre et décembre 2018.

2.1.1.c COMMENT APPRECIER LA PARITE DES LISTES ?

Les listes devront être composées alternativement d'un candidat de chaque sexe. Le premier candidat de la liste peut être un homme ou une femme.

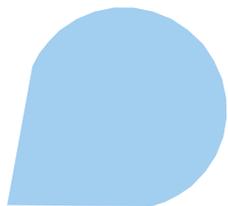
La liste devra permettre de distinguer le sexe du candidat (civilité, Masculin / Féminin...), les seuls prénoms ne le permettant pas forcément.

2.1.1.d COMMENT VERIFIER L'AFFILIATION EFFECTIVE D'UNE ASSOCIATION CANDIDATE ?

Chaque association présentant une liste devra être 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.

Comme les organismes le faisaient précédemment avec les associations affiliées à une des 5 associations membres de la Commission nationale de concertation (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF), ils doivent demander aux associations souhaitant présenter une liste de leur fournir une attestation d'affiliation.

¹ Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'organisme en qualité de salarié, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article [L. 423-12](#), qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'[article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#), soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.



PARTIE 2 :

Les plans de concertation locative

1/ Les textes applicables

Les nouveautés de la loi égalité et citoyenneté figurent ci-dessous en rouge.

1.1.1 LES PARTENAIRES DE NEGOCIATION DU PCL : ARTICLE 44 BIS DE LA LOI 86-1290 DU 23 DECEMBRE 1986 (EXTRAIT)

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.

1.1.2 LES MOYENS FINANCIERS DE LA CONCERTATION LOCATIVE : ARTICLE 44 BIS DE LA LOI 86-1290 DU 23 DECEMBRE 1986 (INTEGRAL)

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 **et financiers** 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.

NOTA : Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du I dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.

CE QUI CHANGE AVEC LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE

Thème	Avant la LEC	Après la LEC
Avec qui se négocient le PCL et ses révisions, son renouvellement	<ul style="list-style-type: none"> Associations de locataires présentes dans le patrimoine 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 les administrateurs élus représentants des locataires 	<ul style="list-style-type: none"> Associations de locataires présentes dans le patrimoine 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 les administrateurs élus représentants des locataires
Les moyens financiers	Le PCL prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre de la concertation locative.	<ul style="list-style-type: none"> Moyens financiers au moins égaux à 2 € par logement et par an pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Répartition des moyens entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. Définition de l'usage et des modalités de suivi de cet usage dans le PCL. Bilan annuel de l'utilisation des moyens adressé par les associations à l'organisme.

2/ Les questions à se poser

2.1.1.a A PARTIR DE QUELLE DATE S'APPLIQUENT CES NOUVELLES DISPOSITIONS ?

Le texte précise que les mesures « sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1^{er} janvier 2019. » Cela signifie que le renouvellement du PCL doit donc s'engager pour que les évolutions prévues dans la loi égalité et citoyenneté prennent effet au 1^{er} janvier 2019.

2.1.1.b QUI SONT LES PARTENAIRES DE LA NEGOCIATION DES PCL ?

Les partenaires de la négociation du PCL évoluent compte tenu des nouvelles conditions pour présenter des listes aux élections des locataires au conseil d'administration ou de surveillance. Voir « PARTIE 1. Les élections de locataires au Conseil d'administration et de surveillance des organismes. »

Les partenaires de la négociation et de la révision des PCL sont désormais :

- les associations de locataires présentes dans le patrimoine 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 administrateurs élus représentants des locataires
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections

Une association qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) peut être partie prenante de la révision du PCL.

2.1.1.c COMMENT COMPRENDRE LA SOMME DE 2 EUROS PAR LOGEMENT ET PAR AN ?

La réglementation antérieure ne définissait pas les modalités de financement des associations via le PCL. La loi égalité et citoyenneté prévoit que le PCL précise le montant des moyens financiers, leur usage et les modalités de suivi de l'usage des moyens. Ces points doivent faire l'objet d'une négociation dans le cadre du renouvellement du plan.

La somme de 2 euros par logement du patrimoine par an constitue un minimum. Il est possible de verser des moyens financiers supérieurs à 2 euros.

La répartition de ces moyens prévus par loi fixant un budget à 2 euros minimum par logement, se fera entre les associations de locataires en fonction des résultats obtenus aux dernières élections. En revanche, les bailleurs, s'ils le souhaitent, pourront continuer à financer hors de ce dispositif l'activité des associations de locataires.

L'organisme Hlm ne peut conditionner le versement des financements à la signature de la révision du PCL par les associations.

Une association qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres conditions (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine) ne pourra pas bénéficier de cette contribution financière prévue par la loi. Elle pourra être associée aux travaux du CCL (voir « PARTIE 3. Les conseils de concertation locative » du présent document).

2.1.1.d QUELLES SONT LES ACTIONS QUI PEUVENT ETRE FINANCEES PAR LES 2 EUROS ?

Le texte indique que les moyens financiers sont destinés à « soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative ». Il précise également que « l'usage de ces moyens [est] défini dans le plan de concertation locative ».

A l'occasion du renouvellement du PCL, l'organisme Hlm et les partenaires associatifs définiront ces actions, en s'appuyant par exemple sur les interrogations suivantes auxquels apporter des réponses concrètes, issues des pratiques et des contextes locaux :

- Quelles actions participent à la concertation locative, de manière directe ou indirecte ?
- Quelles actions envisager en faveur de la concertation locative pour la durée de validité du PCL ?
- Quel usage sera fait des moyens financiers ?
- Quels types de dépenses peuvent-ils être considérés comme éligibles ?

Certains organismes ont mis en place des fonds d'initiatives sur projet. Ces dotations font souvent l'objet d'appels à projet ou d'examen sur dossier. Elles n'entrent pas dans le cadre du financement prévu par la loi et lié aux résultats des élections.

2.1.1.e LES MOYENS MATERIELS PEUVENT-ILS DONNER LIEU A UNE EQUIVALENCE FINANCIERE POUR ETRE INCLUS DANS LES MOYENS FINANCIERS ?

Le législateur a distingué les moyens matériels des moyens financiers dans le texte. Les moyens matériels (par exemple : mise à disposition gratuite de locaux, photocopies et impressions réalisées pour les associations par l'organisme, etc.) ne peuvent donc pas être traduits en équivalent euros pour être considérés comme une participation financière dans le cadre des 2 euros au logement.

2.1.1.f QUELS SONT LES BENEFICIAIRES DES FINANCEMENTS PREVUS DANS LE CADRE DU PCL ?

Le texte indique : « Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. »

Les modalités concrètes seront à préciser à l'occasion du renouvellement du PCL.

2.1.1.g QUELS ELEMENTS FAIRE FIGURER DANS LE BILAN ANNUEL DE L'UTILISATION DES MOYENS ?

La loi indique : « L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative ». Il revient donc à la négociation locale de préciser les modalités de suivi des actions mises en place et dépenses afférentes. Le texte prévoit également qu'un « bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné ». En instituant un bilan de l'utilisation des fonds, le législateur indique que le versement des fonds ne saurait s'effectuer sans une forme de vérification a posteriori par le bailleur. Les éléments définis dans le PCL permettront de s'assurer que l'usage des moyens financiers mis à disposition des associations est conforme à la destination prévue.

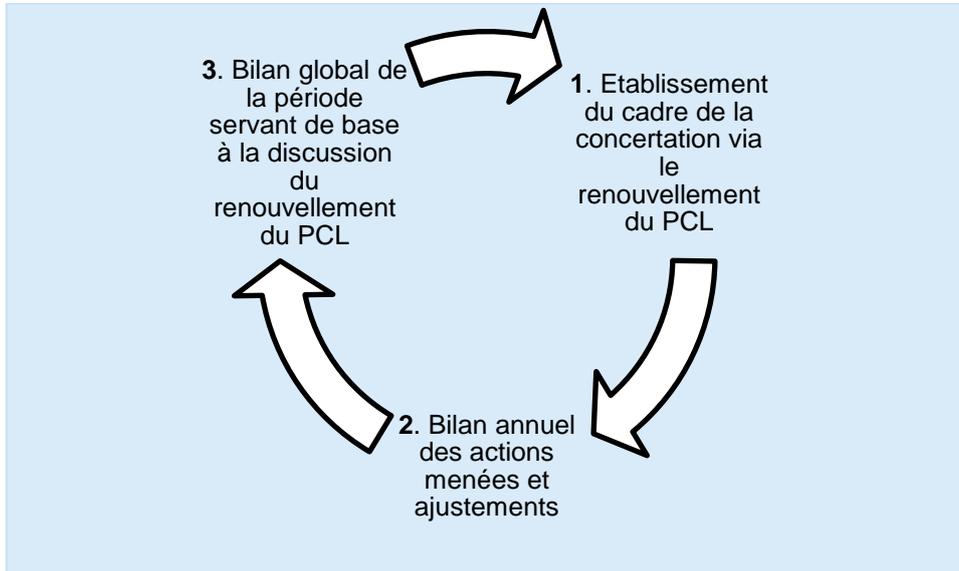
La négociation locale permettra dans le cadre du renouvellement du PCL et de l'activité du CCL de autour des axes suivants

- *les modalités de suivi* : quelles modalités concrètes définir ?
- *le bilan annuel de l'utilisation de ces moyens* : quels peuvent être les éléments de bilan les plus pertinents des actions menées ?
- *Les modalités du porter à connaissance* : Prévoit-on d'intégrer ce point à l'ordre du jour du CCL ? Si oui, à quel moment de l'année ? Suivant quelle forme ? Quelle information est relayée auprès des locataires ?

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES

- Trouver dans la négociation le bon niveau de suivi des actions : A titre d'exemple, les factures ne sont pas adaptées au suivi global d'une action. Elles ne reflètent pas la complétude de la mobilisation d'une association dans une action. A contrario, trop général, le bilan annuel d'activités de l'association n'est pas adapté au suivi des actions. C'est dans un entre-deux que doit se situer la négociation locale.
- Fixer dans le PCL une date limite de transmission du bilan annuel des associations.
- Prévoir la mise à disposition d'une partie de la dotation dès le premier trimestre de chaque exercice afin de permettre aux associations d'assurer leurs missions sur le terrain.
- Inscrire une fois par an à l'ordre du jour du CCL un échange collectif sur les bilans des actions qui participent à la concertation locative afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les objectifs.

L'USH et les fédérations recommandent aux organismes Hlm un processus en trois temps dont le contenu relève de la responsabilité locale des acteurs.



1. S'accorder sur le cadre

« L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative » Article 44 bis.

Négociation avec les associations partenaires du PCL des éléments suivants à décliner de manière détaillée pour la durée totale du PCL

- Définition des orientations stratégiques de la concertation locative à l'échelle de l'organisme et des résidences
- Déclinaison de ces orientations sous forme d'actions
- Précisions l'usage des moyens : types d'actions et types de dépenses éligibles au financement des deux euros
- Définition des modalités de suivi

2. Suivre et ajuster les actions

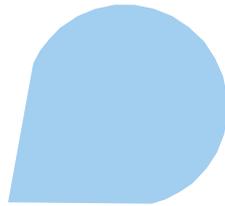
« Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. » Article 44 bis.

Elaboration par les associations du bilan annuel de l'utilisation des moyens financiers

- Les éléments de bilan par association, négociés dans le PCL. Par exemple : bilan synthétique par association, fiches de bilan par action (bilan quantitatif et qualitatif, modalités d'associations des locataires, partenariats mobilisés, enseignements globaux de l'action, productions concrètes, points forts et éléments à améliorer...)
- Les modalités d'échanges et de partage. Par exemple : au sein du CCL.
- Ajuster le cas échéant des orientations de l'année n+1 en fonction des enseignements de l'année n.
- Prévoir le volet communication – information (journal des locataires, conseil d'administration...)

3. Faire le bilan et en tirer les enseignements

Au terme de la période de validité du PCL, réalisation d'un bilan global de la concertation et relance du processus de renouvellement du PCL en intégrant les enseignements globaux et de chaque action.



PARTIE 3 :

Les conseils de concertation locative

1/ Les textes applicables

Les nouveautés de la loi égalité et citoyenneté figurent ci-dessous en rouge.

1.1.1 L'INSTAURATION DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE : ARTICLE 44 BIS DE LA LOI 86-1290 DU 23 DECEMBRE 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.

1.1.2 LES COMPETENCES DES CONSEILS DE CONCERTATION LOCATIVE : ARTICLE 44 TER DE LA LOI 86-1290 DU 23 DECEMBRE 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.

1.1.3 LA COMPOSITION DU CCL : ARTICLE 44 DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 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.

1.1.4 LES MOYENS FINANCIERS DE LA CONCERTATION LOCATIVE : ARTICLE 44 BIS DE LA LOI 86-1290 DU 23 DECEMBRE 1986

Voir PARTIE 2. Les plans de concertation locative

CE QUI CHANGE AVEC LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE

Thème	Avant la LEC	Après la LEC
Composition du CCL	<ul style="list-style-type: none"> • Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation • Toute association qui représente au moins 10 % des locataires • Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation 	<ul style="list-style-type: none"> • Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation • Toute association qui représente au moins 10 % des locataires • Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat et au Conseil national de la consommation
De nouveaux thèmes de consultation – concertation	<p>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 et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants.</p>	<p>Dans le cadre des obligations nouvelles relatives à la convention d'utilité sociale, les conditions de la concertation sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cahier des charges de gestion sociale • l'état du service rendu aux locataires

2/ Les questions à se poser

2.1.1.a QUELLES EVOLUTIONS DE LA COMPOSITION DES CCL ?

La loi égalité et citoyenneté prévoit une évolution de la composition des CCL, en cohérence avec les évolutions qu'elle prévoit pour les élections de locataires au conseil de concertation locative.

Comme précédemment, les associations membres du CCL doivent œuvrer dans le domaine du logement.

FOCUS

La composition des Conseils de concertation locative

Les groupements de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation

Pour mémoire : AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF

Toute association qui représente au moins 10% des locataires

La représentativité des 10% est le plus souvent entendue à l'échelle du CCL. Des associations non affiliées peuvent faire valoir leur représentativité via le nombre de leurs adhérents sur le périmètre d'un CCL décentralisé.

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

Voir liste des organisations nationales concernées, telle qu'elle est présentée en annexe du présent document.

2.1.1.b UNE ASSOCIATION QUI NE S'EST PAS PRESENTEE AUX ELECTIONS PEUT-ELLE SIEGER AU CCL ?

La participation au CCL d'une association n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections. En revanche, dans ce cas, l'association ne pourrait pas bénéficier de financements de la part du bailleur, puisque les fonds se répartissent en fonction des résultats aux élections.

Les conditions pour être membres du CCL sont en effet les suivantes :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou une association qui représente au moins 10 % des locataires ou 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 ;
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement ;
- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- Trois noms au plus de représentants doivent être envoyés sous cette forme au bailleur* ;
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.

* Il est à préciser que la composition des CCL faisant l'objet d'une négociation locale dans le cadre du PCL, le nombre de représentants par association peut être différent.

2.1.1.c EST-IL POSSIBLE D'INTEGRER DANS LE CCL DE NOUVELLES ASSOCIATIONS ENTRE DEUX SCRUTINS ?

Si une association répondant aux critères indiqués ci-dessus se constitue entre deux scrutins, elle pourra siéger au CCL, mais dans ce cas, elle ne pourra pas bénéficier de financements de la part du bailleur dans le cadre légal décrit dans ce guide.

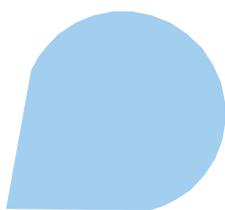
2.1.1.d QUELS NOUVEAUX THEMES DE CONSULTATION ET DE CONCERTATION DES CCL ?

Les CCL peuvent être le support de la consultation des représentants des locataires sur les points suivants :

- le cahier des charges de gestion sociale
- l'état du service rendu aux locataires

Par ailleurs, la loi égalité et citoyenneté prévoit que « les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale » soient indiqués dans la convention d'utilité sociale. Même si la loi égalité citoyenneté ne le prévoit pas en tant que tel, il semble assez opérant de consulter les représentants des locataires à ce sujet au sein du CCL. Auquel cas, il apparaît judicieux de l'intégrer dans le PCL comme un des thèmes de consultation des CCL.

Même si la loi ne le prévoit pas explicitement, il est intéressant d'inscrire à l'ordre du jour du CCL la question du suivi et des bilans des moyens financiers.



PARTIE 4 :

La concertation sur les opérations d'amélioration

1/ Les textes applicables

Les nouveautés de la loi égalité et citoyenneté figurent ci-dessous en rouge.

1.1.1 LA CONCERTATION SUR LES TRAVAUX : ARTICLE 44 QUATER DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986

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. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et ~~en l'absence de~~ après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe 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.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

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

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'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 réunis à cet effet.

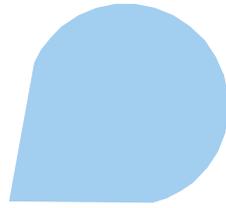
CE QU'IL FAUT RETENIR

Dans les opérations d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, ou en cas de construction démolition, le bailleur doit mener une concertation avec les associations de locataires. L'article 95 associe de manière systématique le conseil de concertation à cette opération, quand il existe. L'article 96 ajoute que les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet (d'amélioration ou de construction démolition) sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.



1.1.2 LA HAUSSE DES LOYERS CONSECUTIVE A UN PROGRAMME DE REHABILITATION (ARTICLE 81 DE LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE)

La hausse des loyers consécutive à un programme de réhabilitation est en outre plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de révision des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente, sauf accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à 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.



PARTIE 5 :

La concertation avec les locataires de la convention d'utilité sociale

1/ Les textes applicables

Les nouveautés de la loi égalité et citoyenneté figurent ci-dessous en rouge.

1.1.1 LES VOLETS DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DONNANT LIEU A CONCERTATION

• ARTICLE L445-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La convention d'utilité sociale comporte :

- l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis 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 ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ;
- les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale

• ARTICLE R445-2-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

~~Le classement des immeubles ou ensembles immobiliers fait~~ L'état du service rendu aux locataires et le cahier des charges de gestion sociale font l'objet d'une concertation avec les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, **au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation**, avec les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et **avec** les administrateurs élus représentants des locataires.

CALENDRIER

Extraits du flash de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du 20 novembre 2017 destiné aux services déconcentrés de l'État concernés sur le projet de report d'un an du calendrier législatif des conventions d'utilité sociale :

◆ « *L'adaptation des projets de CUS aux nouvelles conditions découlant de l'application de l'article 52 de la future loi de finances pour 2018 ne sont pas définitivement connues et en tout état de cause, si elles l'étaient ne pourraient pas être prises en compte dans le respect des dates du 1^{er} janvier 2018 et du 30 juin 2018.* »

◆ Un article du projet de loi sur le logement devrait prévoir la modification du III de l'article 81 de la loi égalité Citoyenneté pour reporter d'un an les délais actuels. Dès lors, « *il y a lieu de tenir compte de cette future disposition et ne pas exiger le dépôt des projets de CUS avant le 1^{er} janvier 2018, mais avant le 1^{er} janvier 2019 ni leur signature avant le 1^{er} juillet 2018 mais avant le 1^{er} juillet 2019. La prorogation des engagements des conventions d'utilité sociale précédentes sera prolongée jusqu'au 31 décembre 2018 et, les nouvelles CUS entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2019.* »

2/ Quelles modalités de mise en œuvre ?

Certains volets de la CUS doivent faire l'objet d'une concertation avec les locataires :

- Le cahier des charges de gestion sociale qui :
 - Contient les obligations de l'organisme Hlm sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale ;
 - Précise les actions d'accompagnement en faveur des personnes en difficultés définies à l'article L 445-2-7 ;
 - Mentionne les actions mises en œuvre sur le patrimoine pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale ;
 - Peut prévoir la nouvelle politique des loyers et fixe alors dans ce cas les plafonds de ressources, les montants maximaux de loyers des immeubles, les loyers maximaux moyens.
- L'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers.
- Les modalités de la concertation.

La CUS doit préciser en outre, les engagements pris par l'organisme Hlm en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale. Si cet aspect n'est assorti d'aucun formalisme, il est opportun d'organiser une discussion au CCL à ce sujet.

La concertation avec les locataires est réalisée dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Elle doit être organisée avec :

- Les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et 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 plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections ;
- Les administrateurs élus représentant les locataires.

Le Conseil de concertation locative a vocation à être le support de cette concertation, compte tenu de ses attributions définies dans l'article 44 ter du 23 décembre 1986 : « Le conseil de concertation locative [...] est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés [...], et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés. » Les administrateurs locataires faisant partie intégrante des personnes à consulter sur la CUS, il faut veiller à leur présence quand ce thème est traité en CCL.

Il n'existe pas de nécessité de réviser le Plan de concertation locative de l'organisme Hlm dans la mesure où ce plan définit les modalités de la concertation (modalités pratiques de la concertation, instauration du CCL, etc.)

Un guide sur l'élaboration des conventions d'utilité sociale 2018 - 2023 a été publié par l'USH en mai 2017. Il revient de manière précise sur le contenu de la CUS et ses modalités de réalisation.



QUELQUES RECOMMANDATIONS PRATIQUES

- En matière de concertation, se donner du temps de travail commun est essentiel : « concerter » n'est pas « informer » ou « consulter » et implique de disposer de temps, tout en veillant à respecter les délais courts d'élaboration des CUS.
- Indiquer dans la CUS les modalités de concertation (dates de rencontre, modalités de travail, associations présentes...).

ANNEXES

LES ORGANISATIONS NATIONALES SIEGEANT A LA COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION EN MATIERE LOCATIVE

- AFOC - Association Force ouvrière des consommateurs
- CGL - Confédération générale du logement
- CLCV - Consommation, logement et cadre de vie
- CNL - Confédération nationale du logement
- CSF - Confédération syndicale des familles

LES ORGANISATIONS NATIONALES SIEGEANT AU CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

d) Pour les usagers, douze membres représentant :

- l'Union nationale des associations familiales ;
- la Fédération nationale des associations familiales rurales ;
- la Confédération générale du logement ;
- la Confédération nationale du logement ;
- l'Union féminine, civique et sociale ;
- la Confédération syndicale des familles ;
- la Confédération syndicale du cadre de vie ;
- la Confédération générale du travail ;
- la Confédération générale du travail Force ouvrière ;
- la Confédération française démocratique du travail ;
- la Confédération française des travailleurs chrétiens ;
- la Confédération générale des cadres.

e) Pour les associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, quatre membres, à savoir :

- deux membres représentant l'Union nationale interfédérale des oeuvres et organismes privés sanitaires et sociaux ;
- un membre représentant Aide à toute détresse Quart-Monde (ATD Quart-Monde) ;
- un membre représentant Droit au logement (DAL).

LES ORGANISATIONS NATIONALES SIEGEANT AU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION (COLLEGE DES CONSOMMATEURS ET DES USAGERS)

- Association de défense d'éducation et d'information du consommateur (ADEIC)
- Association Force ouvrière des consommateurs (AFOC)
- Association Léo-Lagrange de défense du consommateur (ALLDC)
- Association études et consommation (Asseco-CFDT)
- Confédération générale du logement (CGL)
- Consommation Logement Cadre de vie (CLCV)
- Conseil national des associations familiales laïques (CNAFAL)
- Confédération nationale des associations familiales catholiques (CNAFC)
- Confédération nationale du logement (CNL)
- Confédération syndicale des familles (CSF)
- Familles de France (FF)
- Familles rurales (FR)
- Fédération nationale des associations d'usagers des transports (FNAUT)
- Association pour l'information et la défense des consommateurs salariés (Indecosa-CGT)
- Organisation générale des consommateurs (ORGECO)
- Union fédérale des consommateurs - Que choisir (UFC-Que Choisir)
- Union nationale des associations familiales (UNAF)

Le logement social a son adresse :
www.union-habitat.org



Retrouvez toutes les productions du
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :
<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>