



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

# ► Cadre de référence pour les PCL et les CCL

Concertation avec les locataires

12 février 2016



# Signature du cadre de référence le 24 novembre 2015





# Quatre axes de progrès

Enquête associations – bailleurs en 2014

- ➔ Clarifier les objectifs du CCL
- ➔ Faire fonctionner les CCL au niveau adapté aux questions qui y sont traitées et les doter des pouvoirs d'actions et de décisions
- ➔ Renforcer la communication autour des CCL
- ➔ Mettre en capacité les acteurs de la concertation

# Méthode progressive et participative

- ➔ Un groupe de travail mixte
- ➔ Des représentants institutionnels et de terrain
- ➔ Près d'un an de travail
- ➔ Adossement aux textes réglementaires
- ➔ Eclaircissements et précisions
- ➔ Recommandations pour une meilleure concertation



A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of white and dark grey facades, balconies, and large windows. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. The image is partially obscured by a dark blue semi-transparent overlay on the left side, which contains the title text and a white arrow icon.

# Les recommandations pour les Plans de concertation locative



# Le Plan de concertation locative

Article 44 bis

- ➔ « Définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. »
- ➔ « Précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. »
- ➔ « Instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition »
- ➔ « Prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. »
- ➔ Couvre « l'ensemble [du] patrimoine. »



# Le Plan de concertation locative, reflet de l'esprit et de l'ambition

Recommandations du Cadre de référence (Pages 8, 9, 10)

- ➔ S'assurer que l'obligation d'élaboration d'un PCL est effectivement remplie
- ➔ Définir les objectifs communs en terme de concertation :
  - ✓ construire le dialogue
  - ✓ définir les règles, les méthodes et les pratiques
  - ✓ construire des projets d'amélioration du cadre de vie...
- ➔ Le PCL doit comporter 3 volets :
  - ✓ modalités de fonctionnement
  - ✓ thèmes de la concertation
  - ✓ moyens de la concertation



# Modalités d'élaboration du PCL

Article 44 bis

## ➔ Elaboration conjointe (« Elaboré avec »)



Pas d'accord obligatoire sur le PCL

Pas d'obligation légale de signature du PCL

## ➔ «Le plan de concertation locative [est] validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance »

## ➔ « Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'ils définit entre les partenaires ».



Pas de durée légale du PCL prévue par la loi – A prévoir dans le PCL





# Modalités d'élaboration du PCL

Recommandations du Cadre de référence (Pages 10, 11)

- ➔ Coproduire le PCL et viser un accord sur son contenu
- ➔ Se donner le temps et les conditions d'une coproduction
- ➔ Adopter un état d'esprit ouvert et constructif
- ➔ Signature par les deux parties recommandée
- ➔ Pas de conditionnement de l'attribution de moyens à la signature du PCL



# Modalités de révision du PCL

Recommandations du Cadre de référence (Page 12)

- ➔ Baser la révision sur un bilan conjoint de la période écoulée
- ➔ Coordonner la durée du PCL et sa révision avec les élections des représentants des locataires au CA
- ➔ Prévoir un fonctionnement transitoire d'une année en cas d'échec des négociations
- ➔ Prévoir les modalités de la révision et de la prolongation dans le PCL



# Les partenaires du PCL

Article 44 bis

- ➔ 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
- ➔ Les administrateurs élus représentants des locataires



# Les partenaires du PCL

Recommandations du Cadre de référence (page 10)

- ➔ Associations encouragées à se faire connaître de leur bailleur suivant les modalités de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986
- ➔ Sollicitation des associations par les bailleurs

**Rappel !** Coordonnées des associations locales sur internet



# Les moyens de la concertation

Article 44 bis

- ➔ « Prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. »

**La pratique sur le terrain**  
L'enquête concernant le bilan CCL 2014 fait ressortir un montant moyen de financement ramené au logement de 1,61 euros.



# Les moyens de la concertation

Recommandations du Cadre de référence (pages 26, 27, 28)

- ➔ La loi prévoit explicitement la mise à disposition de moyens.
- ➔ L'amélioration de la concertation passe par la mobilisation de moyens.
- ➔ Fixation des moyens et des modalités de répartition des enveloppes financières liées aux négociations et habitudes locales.
- ➔ La formation et la qualification des acteurs, levier central de l'optimisation de la concertation.



# Les moyens de la concertation

Recommandations du Cadre de référence (pages 26, 27, 28)

- ➔ Distinguer par exemple
  - ✓ les frais de fonctionnement de la concertation
  - ✓ La dotation annuelle attribuée aux associations
  - ✓ Le financement de la formation des membres
  - ✓ Le financement des projets
- ➔ Le financement exclusif de projets ne saurait couvrir l'intégralité des besoins de moyens des associations
- ➔ Conditionner le versement des subventions à
  - ✓ Une présence régulière aux réunions du CCL
  - ✓ La fourniture d'éléments sur l'utilisation des fonds
- ➔ Mise à disposition d'une partie des moyens financiers dès le premier semestre

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a mix of white and dark grey facades, large windows, and balconies. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. The image is partially obscured by a dark blue semi-transparent overlay on the left side where the text is located.

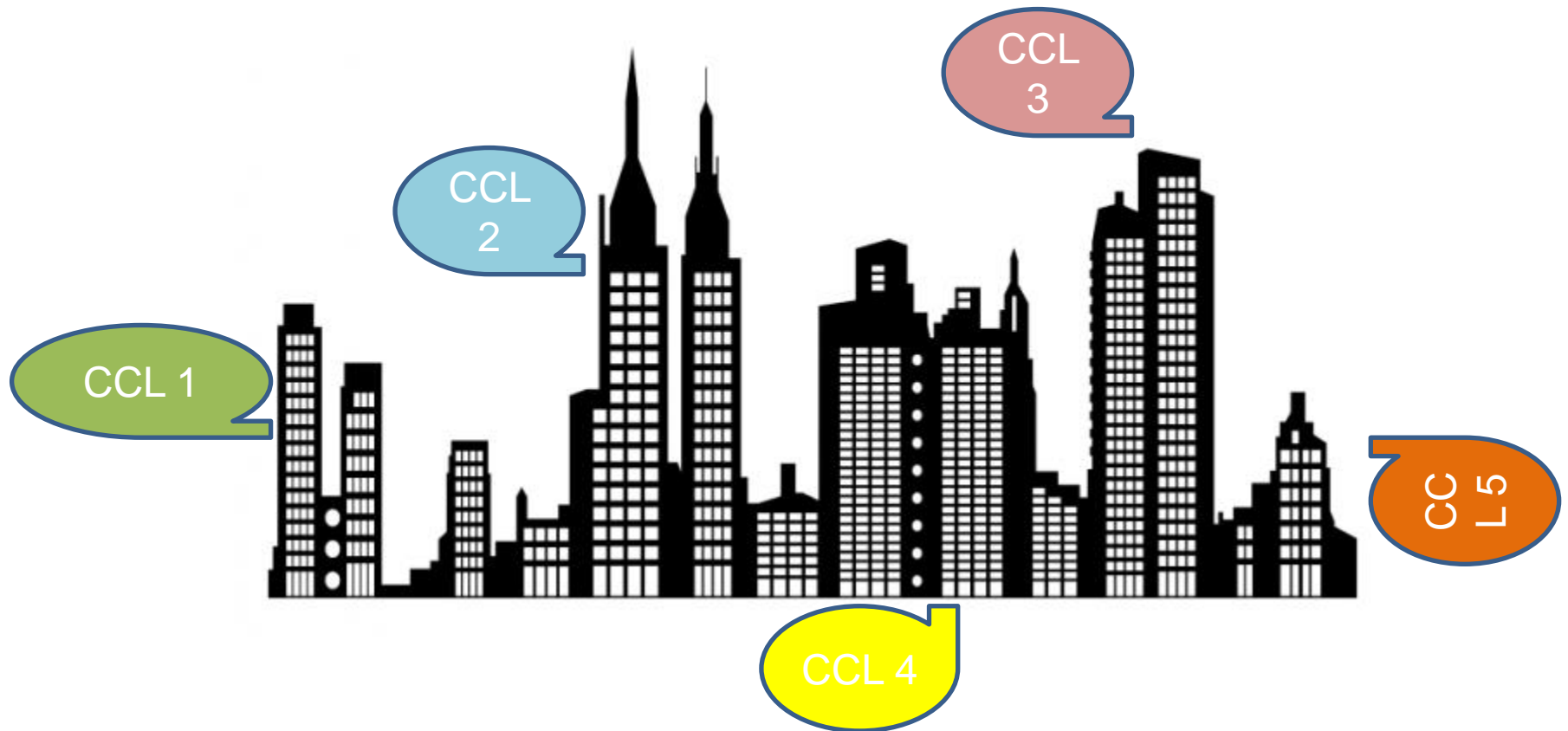
# Les recommandations pour les conseils de concertation locative





# Structuration des CCL

La volonté initiale du législateur : autant de CCL que d'immeubles ou de groupes d'immeubles

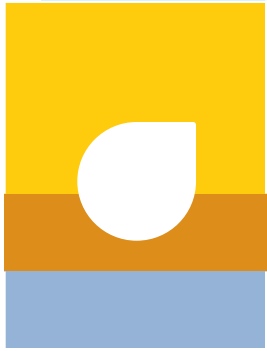




# La structuration du / des CCL

Article 44 bis

- ➔ Le PCL « Instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition ».
- ➔ Il couvre « l'ensemble [du] patrimoine. »



# La structuration du / des CCL

Recommandations du Cadre de référence (Page 15)

- ➔ Pas de modèle de structuration imposé par la loi
- ➔ Constats qui montrent l'importance de
  - ✓ La cohérence entre les différents CCL et l'organisation de l'organisme
  - ✓ L'existence de CCL au niveau de gestion décentralisée
  - ✓ La dotation de pouvoirs de décisions et d'actions aux représentants en CCL
- ➔ Organiser la cohérence des actions, la transversalité et la bonne circulation de l'information avec le CA et entre les CCL



# Composition des CCL

Articles 44 et 44 ter

- ➔ « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles,
  - ✓ 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 affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
- ➔ désigne au bailleur 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 administrateurs locataires ne sont pas membres de droit du CCL



Pas de précisions réglementaires sur la répartition des sièges  
Taille du CCL adaptée au travail qui y est mené



# Composition des CCL

Recommandations du Cadre de référence (Pages 15, 16)

- ➔ La composition des CCL à prévoir dans le PCL.
- ➔ La représentation de la diversité des sensibilités associatives à faire primer.
- ➔ La représentativité des 10% à entendre sur le périmètre du CCL.
- ➔ Les associations sont encouragées à se faire connaître de leur bailleur suivant les modalités de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.
- ➔ Prévoir l'arrivée d'éventuelles nouvelles associations.
- ➔ Fonctionnement titulaire – suppléant.



# Composition des CCL

Recommandations du Cadre de référence (Pages 15, 16)

## ➔ Des membres du CCL

- ✓ Formés et coopérants
- ✓ Présence régulière en réunion
- ✓ Capacité de recueillir de l'information et de la relayer

## ➔ Des représentants du bailleur

- ✓ Niveau de délégation permettant de décider en séance
- ✓ Accompagnés par des collaborateurs spécialistes des thèmes traités
- ✓ Accompagnés de représentants de la gestion de proximité

## ➔ Des représentants des locataires

- ✓ Représentatifs de la diversité des locataires et des patrimoines
- ✓ Bonne connaissance du patrimoine du périmètre du CCL
- ✓ Porteurs de l'intérêt général et d'une parole collective dans les immeubles



# Le rôle des CCL

Article 44 ter

- ➔ « 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 des ensembles concernés. »



# Le rôle des CCL

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. »





# Le rôle des CCL

Recommandations du Cadre de référence (pages 18, 19)

- ➔ Définir les thèmes de travail
- ➔ Exemples de thèmes
  - ✓ Projets patrimoniaux
  - ✓ Projets stratégiques des organismes (Convention d'utilité sociale, révision et politique des loyers, politique sociale, traitement des impayés)
  - ✓ Charges
  - ✓ Entretien courant, maintenance, propreté
  - ✓ Traitement des réclamations
  - ✓ Le « vivre ensemble »
  - ✓ Qualité de service (Quali'Hlm...)
- ➔ Adapter le traitement des thèmes au niveau de CCL



# Modalités de fonctionnement

Article 44 ter

- ➔ « 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. »



# Modalités de fonctionnement

Recommandations du Cadre de référence (pages 20, 21, 22)

- ➔ Renouveler les modalités de travail
- ➔ Rythme préconisé : 3 à 4 réunions annuelles
- ➔ Fixation conjointe des ordres du jour, des dates et heures de rencontre
- ➔ Délais de convocations et de transmissions des compte-rendu
- ➔ Organisation des prises de parole
- ➔ Réalisation de bilans annuels
- ➔ Communication sur les CCL en interne à l'organisme, vis-à-vis des locataires et des partenaires



# Conclusion





# Les conditions nécessaires à la concertation

- ➔ Structurer la concertation autour de projets de travail commun
- ➔ Adopter une attitude de considération et de respect mutuels
- ➔ Former et outiller les locataires et leurs représentants à la concertation
- ➔ Former les salariés des organismes Hlm à la concertation
- ➔ Accorder aux associations des moyens matériels et financiers
- ➔ Adapter le statut de « l'élu social bénévole »



# Poursuite du travail en 2016

Sous-titre

- ➔ Promotion du cadre de référence auprès des organismes et des associations de locataires.
- ➔ Fiches pratiques et identification de pratiques inspirantes.
- ➔ Publication et valorisation à l'occasion du congrès Hlm 2016.