

## **Remerciements**

La Confédération Générale du Logement tient à remercier les 261 organismes HLM ayant bien voulu lui transmettre leur plan de concertation locative.

Elle tient à remercier l'Union Sociale pour l'Habitat pour la transmission gracieuse de son annuaire des organismes.

Elle tient à remercier enfin la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat ainsi que les Entreprises sociales pour l'habitat pour leur transmission de données.

## **Liste des abréviations**

- **AFOC** : Association Force ouvrière consommateurs.
- **CCL** : conseil de concertation locative.
- **CCH** : code de la construction et de l'habitation.
- **CGL** : Confédération Générale du Logement.
- **CLCV** : Consommation logement et cadre de vie.
- **CNC** : Commission nationale de concertation.
- **CNL** : Confédération nationale du logement.
- **CSF** : Confédération syndicale des familles.
- **LCR** : local collectif résidentiel.
- **PCL** : plan de concertation locative.
- **SLS** : supplément de loyer de solidarité.
- **USH** : Union sociale pour l'habitat.

## **Sommaire**

Introduction

Les organismes concernés par l'étude

L'objet de l'étude : les plans de concertation locative

1. l'échantillon analysé
2. la forme juridique des PCL
3. la structure et la présentation formelle des PCL
4. les logements concernés par les plans de concertation locative
- Bilans et révisions périodiques du PCL
5. la publicité des PCL

Les partenaires du plan de concertation locative

1. les partenaires auxquels la loi confère le droit de négocier
2. les représentants participant aux négociations
3. les signataires du PCL
4. la représentativité des organisations d'affiliation dans les PCL

Les conseils de concertation locative

1. le nombre de conseils de concertation locative par organisme
2. la composition des conseils de concertation locative
3. les règles de fonctionnement des conseils de concertation locative
4. les domaines de compétence des conseils de concertation locative
5. les prérogatives des conseils de concertation locative

Les moyens matériels et financiers

1. les moyens matériels
2. les moyens financiers

Conclusion

Nos propositions

Annexe 1 lettre commune des dispositions relatives à la concertation

Annexe 2 Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (extraits)

Annexe 3 Liste des thèmes de concertation prévus dans les PCL analysés

Annexe 4 Liste des types de financement prévus dans les PCL analysés

Annexe 5 Liste des organismes ayant transmis leur PCL

Annexe 6 Liste des organismes ayant répondu sans transmettre leur PCL

Annexe 7 Liste des bailleurs n'ayant pas de PCL en vigueur lors de notre demande

## **Introduction**

Après bientôt une dizaine d'années de fonctionnement des plans de concertation locative<sup>1</sup>, le temps nous semble venu de tenter un premier bilan<sup>2</sup>. En repérer les éventuelles insuffisances et proposer quelques améliorations sont les défis que nous avons souhaité relever. La concertation locative nécessite effectivement des révisions régulières pour que bailleurs et locataires l'organisent au mieux des intérêts de tous.

Commençons par rappeler que les organismes bailleurs de logements sociaux<sup>3</sup> sont tenus d'élaborer, avec les représentants des locataires, un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de leur patrimoine<sup>4</sup>.

Bien que la loi ait prévu d'éventuels décrets pour fixer les conditions d'application des textes relatifs aux PCL, ceux-ci n'ont jamais vu le jour en raison notamment d'une lecture commune des dispositions relatives à la concertation entre les organisations nationales représentatives de locataires et les organisations nationales représentant les bailleurs sociaux. Ce document fixe des principes et des recommandations pour l'élaboration des PCL<sup>5</sup>.

Notre étude porte exclusivement sur les PCL négociés au sein des organismes HLM (Offices publics de l'habitat et Entreprise sociales pour l'habitat). Elle n'est donc pas représentative de l'ensemble des secteurs locatifs concernés par l'élaboration des plans de concertation locative.

En effet, nous tenons à rappeler car cela est très souvent oublié, que la loi oblige d'autres bailleurs que les organismes HLM à élaborer un plan de concertation locative. Il s'agit :

- des sociétés d'économie mixte ;
- des sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations ;

---

<sup>1</sup> C'est l'article 193 de la loi n°1208 du 13 décembre 2000 dite loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui a inséré dans la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 l'obligation de mettre en place des plans de concertation locative (article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986).

<sup>2</sup> Il est important de souligner que le dernier alinéa de l'article 44 bis du 23 décembre 1986 prévoit que : « 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 ». A ce jour, aucun bilan n'a été présenté par le Gouvernement.

<sup>3</sup> Dans le reste de notre étude nous emploierons l'expression plus commode d'«organismes HLM» pour désigner ces organismes.

<sup>4</sup>En vertu du premier alinéa de 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 ». L'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 mentionne au premier rang des secteurs locatifs les logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré.

<sup>5</sup> Nous publions ce document de lecture commune en annexe de l'étude.

- des collectivités publiques ;
- des sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction ;
- des entreprises d'assurance et leurs filiales
- des établissements de crédit et leurs filiales ;
- des personnes morales autres que les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

L'objectif de cette étude était donc de recenser un maximum de plans de concertation locative afin d'en présenter la vision la plus fidèle possible de la réalité. Pour cela, il a été choisi de n'étudier que les PCL faisant l'objet d'une transmission volontaire de la part des organismes HLM. C'est ainsi que dans le courant de l'année 2008, l'ensemble des organismes HLM ont été invités à nous transmettre leur plan de concertation locative. Les PCL analysés correspondent donc aux PCL en vigueur au cours de l'année 2008.

Enfin, nous nous sommes attachés à n'étudier que les plans de concertation locative en tant que documents écrits. Nous ne présentons pas ici un bilan des conditions de leur mise en œuvre effective ou de leur application concrète.

Nous avons souhaité, à partir d'une analyse statistique des PCL adoptés au sein des organismes HLM, vérifier leur conformité à la loi et au document de « lecture commune ». A partir de ces constats, nous présentons des propositions concrètes pour rectifier des dérives constatées et améliorer le fonctionnement des plans de concertation locative. Cette étude se veut aussi un recueil de pratiques dans lequel les représentants des bailleurs et les représentants des locataires pourront puiser des éléments leur permettant de rédiger au mieux leur PCL.

## Les organismes concernés par l'étude

Ce sont 560 organismes HLM qui ont été contactés dans le courant de l'année 2008, soit 278 offices publics de l'habitat (OPH) et 282 entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

369 organismes ont répondu à notre sollicitation soit 63,62% se décomposant comme suit :

- OPH (34,31%) : 199 organismes soit 71,58%.

- ESH (29,31%) : 170 organismes soit 60,28%.

Le champ géographique couvert par les organismes ayant répondu représente 91 départements de métropole ainsi que trois départements d'Outre-mer<sup>6</sup>. En termes de patrimoine impacté, les organismes ayant répondu représentent 2 790 300 logements.

Sur ces 369 organismes, 54 ne nous ont pas transmis leur PCL pour les raisons suivantes :

Raison de l'absence de transmission	Nombre d'organismes
Refus direct de transmission <sup>7</sup>	30
Renvoi aux représentants locaux	12
PCL en cours de renégociation	5
PCL promis mais non parvenus	3
Procès-verbal de conseil de concertation locative en guise de PCL	3
Procès-verbal de Conseil d'administration en guise de PCL <sup>8</sup>	1

Le taux de refus tout motif confondu, qui s'élève à 14,6 %, est sensiblement identique selon le statut de l'organisme bien qu'il soit légèrement supérieur pour les offices puisqu'il tourne autour de 15,6 % contre 13,5 % pour les ESH.

Sur ces 369 organismes, 54 n'ont pas pu nous transmettre de PCL pour les raisons suivantes :

Raison de l'absence de transmission	Nombre d'organismes
Pas de PCL signé au sein de l'organisme	41
PCL en cours de négociation	8
PCL uniquement validé par l'organisme	3
PCL inexploitable car incomplets	2

<sup>6</sup> Il ne s'agit pas ici de l'implantation géographique du patrimoine des organismes mais des départements ayant sur leur territoire le siège social d'un organisme HLM.

<sup>7</sup> Les principaux motifs de refus tiennent à l'absence de représentants CGL sur le patrimoine du bailleur et à ce qu'aucune obligation ne pèse sur le bailleur de nous transmettre le PCL.

<sup>8</sup> Alors qu'il existe bien un PCL sur l'organisme.

Le taux d'absence de transmission des PCL pour des raisons indépendantes de la volonté des bailleurs, qui s'élève également à 14,6, % est, quant à lui, sensiblement différent selon le statut des organismes. Il est de 9,5 % pour les OPH et atteint plus de 20,6 % pour les ESH. Nous présenterons plus loin les raisons pour lesquelles certains organismes n'ont pas signé de PCL mais on peut déjà donner un élément de réponse sur cette importante différence de pourcentage entre les OPH et les ESH. On trouve effectivement dans les ESH plus d'organismes gérant un très petit nombre de logements. C'est sur ces « petits » organismes que l'on trouve le plus fort taux d'absence de PCL. Ainsi, dans notre échantillon avons-nous recensé 11 ESH gérant moins de 500 logements contre un seul OPH dans le même cas. Même si la taille de l'organisme n'est pas la seule raison de l'absence de PCL, elle explique en revanche la différence de taux entre les ESH et les OPH.

**Au final, notre analyse a porté sur les PCL de 261 organismes HLM (112 ESH pour 149 OPH) couvrant 80 départements de métropole et 2 départements d'Outre-mer et représentant près de 2 172 000 logements.**

Par rapport à l'échantillon de notre étude, on peut estimer le taux des organismes HLM n'ayant pas de PCL à 12%. En effet, dans notre échantillon, 44 organismes sur 369 nous ont répondu ne pas disposer de PCL. Ramenés à la totalité des organismes HLM soit 580, on peut donc légitimement considérer que statistiquement 510 organismes HLM disposent d'un PCL.

Avec 261 organismes couverts, l'étude porte donc sur un échantillon représentant plus de 51% des organismes HLM ayant un PCL et couvrant un peu plus de la moitié de la totalité du parc de logements sociaux en France.

## L'objet de l'étude : les plans de concertation locative

### 1. L'échantillon analysé

**Au total, ce sont 254 plans de concertation locative qui ont été analysés, 107 du côté des ESH et 147 du côté des OPH.** La différence entre ce nombre et le nombre d'organismes concernés par les PCL analysés, à savoir 261, s'explique par le fait qu'il existe plusieurs organismes ayant des PCL communs. Ainsi, en ce qui concerne les ESH, sur 107 PCL analysés trois PCL sont communs à 6 ESH. Au niveau des OPH, ce sont 147 PCL qui ont été analysés.

Par ailleurs, dans trois cas on note l'existence d'un PCL commun à au moins une ESH et un OPH<sup>9</sup> :

- en Alsace un PCL est commun à deux ESH et un OPH (groupe DOMIAL) ;
- dans les Vosges un PCL est commun à deux offices et à une ESH ;
- dans les Yvelines un PCL est commun à un OPH et à une ESH (groupe OPIEVOY).

Ce sont donc 14 organismes HLM pour un total de 6 PCL qui sont concernés par la pratique du regroupement soit 5% des organismes de notre échantillon. Cette pratique doit être soulignée car si elle n'est pas en contradiction avec la loi qui est imprécise sur la question, elle n'est pas conforme avec les principes adoptés par la lecture commune des dispositions relatives à la concertation entre les organisations nationales représentatives de locataires et les organisations nationales représentant les bailleurs sociaux. En effet, selon cette lecture commune, le plan de concertation locative se négocie « au niveau de l'organisme HLM ».

Il s'agit là de l'échelon pertinent des PCL permettant à la fois, pour les représentants des locataires, d'avoir une parfaite lisibilité en ce qui concerne leur bailleur mais également d'assurer une concertation cohérente. Il n'est pas question de réfuter toute concertation au niveau d'un groupe d'organismes HLM mais elle doit s'effectuer si besoin est, après que les conditions de la concertation aient été définies au niveau de chaque organisme.

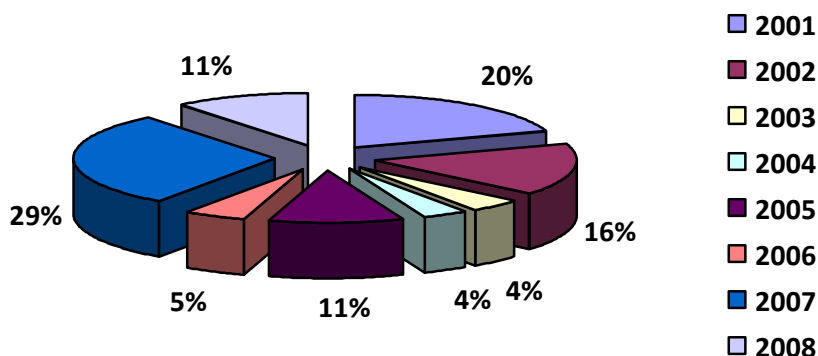
*Nous proposons d'intégrer dans la réglementation que le plan de concertation locative se négocie et se signe au niveau de l'organisme HLM.*

Nous présentons dans le schéma suivant la répartition de notre échantillon d'analyse en fonction de la date de signature du plan de concertation locative, en sachant que tous les PCL étaient en vigueur au moment de l'analyse (les PCL anciens ont donc été prorogés). Par ailleurs, un PCL signé récemment ne signifie pas qu'il s'agisse du premier PCL signé sur l'organisme. On constate d'ailleurs souvent qu'à l'issue de la durée du PCL initial celui-ci n'est pas reconduit mais qu'un nouveau PCL est signé.

---

<sup>9</sup> Au niveau de la comptabilisation, nous avons compté le PCL commun à plusieurs organismes comme un seul PCL. En effet, il s'agit bien dans les 6 cas référencés d'un seul PCL commun à plusieurs organismes, situation bien différentes de celle, plus fréquente où deux organismes adoptent exactement le même PCL mais chacun pour son propre organisme.





Notons que dans 25% des PCL analysés aucune date n'est mentionnée.

## 2. La forme juridique des PCL

La loi n'a pas clairement défini la forme juridique que devaient revêtir les plans de concertation locative. C'est encore une fois la lecture commune des dispositions de la loi SRU relative à la concertation qui apporte une réponse en recommandant « fortement » que le PCL soit formalisé par la « signature d'un accord ».

Que le PCL prenne la forme d'un accord ou d'une convention est une solution de bon sens. Rappelons d'ailleurs que le plan de concertation locative précise « les règles destinées à formaliser les relations locatives locales<sup>10</sup> ». Or, comment imaginer qu'un plan qui définit un cadre pour la concertation ne fasse pas lui-même l'objet d'une concertation dont l'issue favorable serait formalisée dans un accord ?

Pourtant, nous avons relevé sur les 254 PCL analysés, cinq PCL non signés mais tout de même appliqués et cinq autres PCL formalisés dans des procès-verbaux de Conseil d'administration.

Même si, statistiquement, il s'agit là d'un taux peu important, l'analyse des PCL qui détaillent l'historique des négociations ayant abouti à la signature du plan révèle qu'il existe un certain flottement sur la forme juridique du plan de concertation locative qui ne doit pas être masqué par le grand nombre de PCL signés. En effet, dans bien des cas les bailleurs semblent tiraillés entre l'obligation qui leur est faite par la loi d'élaborer un plan de concertation locative et la nécessité de parvenir à un accord avec les représentants des locataires pour que cette obligation soit satisfaite. Si un accord est trouvé, l'obligation légale est satisfaite, le plan est adopté. Il s'agit de la situation que l'on constate dans à peu près 85 % des cas.

En revanche, si aucun plan n'est adopté l'obligation du bailleur est-elle satisfaite ? Assurément non si l'on s'en tient à la lettre de la loi. La lecture commune des organisations de locataires et des organisations de bailleurs HLM avait fort bien vu cette difficulté et

<sup>10</sup> Art. 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

proposé, en cas de désaccord, qu'un projet de plan mentionnant explicitement les points d'accord et de désaccord soit validé pour un an par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. A l'issue de cette période, les partenaires devaient se réunir de nouveau pour tenter de parvenir à un accord. Dans les autres cas, la lecture commune recommande que l'organisme dresse un constat de carence validé par le conseil d'administration.

Cette « procédure » est un cadre tout à fait pertinent qu'il convient cependant de préciser en affirmant les principes suivants : le plan de concertation locative doit nécessairement prendre la forme d'une convention signée par les partenaires. Si ceux-ci se mettent d'accord sur certains points mais sont en désaccord sur d'autres, ils peuvent choisir soit de considérer que cet accord a minima constitue le plan de concertation locative<sup>11</sup>, soit de considérer que cet accord est insuffisant pour constituer un PCL. Dans ce cas il n'y a pas de PCL. Il revient alors à l'organisme de dresser un constat de carence. Dans cette dernière hypothèse, la réouverture des négociations doit s'opérer dès qu'un partenaire, au sens de la loi, le demande.

Le principe du PCL prenant la forme d'une convention permettra également de mettre fin à une pratique très fréquente des organismes qui consiste d'abord à valider le plan de concertation locative en conseil d'administration avant de recueillir l'accord des différents partenaires. Cette pratique a pour effet de fortement dévaluer le principe conventionnel du PCL.

*Nous proposons d'intégrer dans la réglementation que le plan de concertation locative prenne nécessairement la forme d'une convention et que le conseil d'administration de l'organisme ne puisse valider que des PCL ayant fait l'objet d'une convention. En l'absence d'accord ou lorsque l'accord est insuffisant pour constituer un PCL, un constat de carence doit faire l'objet d'une délibération au sein du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. Les négociations doivent reprendre dès qu'un partenaire autorisé par la loi à élaborer un PCL en fait la demande.*

La loi n'a pas non plus prévu la durée des PCL. C'est la lecture commune des dispositions de la loi SRU relative à la concertation qui recommande d'adopter le plan pour une durée de trois ans. Cette recommandation est respectée dans 89% des PCL qui indiquent une durée. Dans 12% des PCL analysés aucune durée n'est indiquée. La moyenne constatée par PCL au niveau de la durée est de 2,9 ans (pour un écart allant de un an à quatre ans).

### **3. La structure et la présentation formelle des PCL**

Nous avons constaté de grandes similitudes dans la forme entre les différents PCL, similitudes qui ne masquent pas cependant une grande diversité au niveau du contenu, comme nous aurons l'occasion de le voir tout au long de l'analyse.

Cette similitude dans la forme est due à trois facteurs.

---

<sup>11</sup> A condition que tous les points prévus par la loi soient bien mentionnés.

Tout d’abord, les PCL reprennent les cadres prévus par la loi et qui concernent notamment les partenaires chargés d’élaborer le PCL, la mise en place de conseils de concertation locative (composition, domaines d’intervention, fonctionnement) et les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires.

Ensuite, le PCL prend souvent la forme d’une convention signée comprenant différentes clauses. Cette forme conventionnelle favorise le parallélisme des formes.

Enfin, nous avons constaté sans en avoir fait un état statistique chiffré que les organismes reprenaient des modèles de PCL déjà existant pour les adapter à leur propre situation. La similitude de forme s’est ainsi transmise dans biens des cas de bailleur en bailleur au gré des organismes appartenant aux mêmes groupes ou relevant du même département ou de la même région.

#### **4. Les logements concernés par les plans de concertation locative**

Nous avons rappelé, en introduction que le plan de concertation locative devait couvrir l’ensemble du patrimoine du bailleur<sup>12</sup>.

Or, notre analyse montre que seuls **52%** des PCL analysés optent pour une couverture de la totalité du patrimoine (taux relativement proches entre ESH et OPH).

Dans **23%** des PCL analysés la concertation ne porte que sur le patrimoine locatif (19% pour les OPH et 28% pour les ESH).

Près de **17%** des PCL analysés (18,5% des ESH et 15,5% des OPH) mentionnent<sup>13</sup> des exclusions particulières. Plus de 60% (taux qui atteint 75% pour les ESH et 48% pour les OPH) des cas d’exclusion recensés concernent les ménages sans bail. Ce dernier constat frise l’aberration. Si l’on peut comprendre, même si rappelons-le cela est illégal, que certains biens compris dans le patrimoine d’un bailleur ne soient pas inclus dans la concertation en raison de leur statut juridique particulier, il est inconcevable de ne pas prendre en compte des logements en raison de circonstances touchant à leurs occupants. Parmi les autres cas d’exclusion on trouve les commerces, les logements-foyers, les garages et stationnements, les sous-locations, les copropriétés, les logements en accession, les résidences-services, les logements étudiants, les maisons de retraite et les personnes morales.

Toutes ces exclusions, hormis le fait qu’elles ne sont pas autorisées par la loi, n’ont pas lieu d’être car elles visent à restreindre inutilement le champ de la concertation alors que les interactions de ces situations avec la vie des locataires sont nombreuses.

*Nous demandons que les restrictions relatives au patrimoine concerné par les plans de concertation locatives soient clairement interdites dans les PCL.*

<sup>12</sup> Article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 (1<sup>er</sup> alinéa).

<sup>13</sup> Que ces exclusions se cumulent ou pas avec la limitation de la concertation au patrimoine locatif

En revanche, il est important que dans le PCL soit précisées la composition du patrimoine du bailleur et son implantation géographique.

A cet égard, sur les 254 PCL étudiés seuls 46 (18%) mentionnent l'importance du patrimoine du bailleur en nombre de logements gérés. C'est insuffisant et, nous le verrons, nuisible à la lisibilité des moyens financiers accordés par les organismes notamment lorsque le bailleur accorde un certain montant par logement.

*Nous recommandons de faire figurer dans le plan de concertation locative ou en annexe (en ce cas avec référence dans le PCL) la composition exacte du patrimoine et son importance par catégorie, notamment le nombre de logements gérés par le bailleur et de mettre à jour ces données périodiquement.*

## **5. Bilans et révisions périodiques du PCL**

C'est l'avant-dernier alinéa de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1985 qui prévoit que : « 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 ».

Le PCL doit donc prévoir obligatoirement les modalités des révisions et bilans. Or, cela n'est pas le cas de 24% des PCL que nous avons analysés (taux identiques entre OPH et ESH).

La loi n'a pas prévu la périodicité de ces bilans. C'est la lecture commune qui fixe cette périodicité à une réunion au minimum par an. Or, près de 12% des PCL analysés ne respectent pas cette lecture commune en fixant une périodicité calquée sur la durée du PCL (3 ans). Il est pourtant très important de faire des bilans et révision au moins annuels afin notamment de prendre en compte d'éventuels nouveaux partenaires.

*Nous proposons de modifier la réglementation afin d'y inclure l'obligation d'établir un bilan au moins annuel du PCL.*

## **6. La publicité des PCL**

Cette notion n'est pas prévue par la loi et n'a pas non plus été envisagée par le document de lecture commune. Pourtant, au regard de l'importance que revêt le PCL pour les locataires ainsi que pour leurs représentants, il est indispensable de leur permettre d'avoir accès facilement à ce document.

Nous avons identifié trois niveaux de personnes devant avoir accès aisément au PCL :

- les locataires : si on ne peut exiger que le PCL sur leur organisme leur soit transmis sur demande, on peut en revanche mentionner dans le contrat de location l'existence du PCL et donner la possibilité au locataire de le consulter chez le bailleur dans les conditions du contrôle de charges.
- Les représentants des groupements et associations de locataires au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 ainsi que les partenaires des PCL prévus à l'article

44 bis de cette même loi. Ils doivent pouvoir avoir accès sur demande au plan de concertation locative.

- Les organisations siégeant à la Commission nationale de concertation : elles doivent pouvoir avoir accès aux différents PCL sur tout le territoire. Pour cela, on pourrait envisager une centralisation nationale des documents.

*Nous proposons de rendre obligatoire la mention de l'existence d'un plan de concertation locative sur le patrimoine du bailleur dans tous les contrats de location et de rendre ce document consultable chez le bailleur dans les conditions du contrôle des charges locatives.*

*Nous proposons de modifier la loi pour faire du plan de concertation locative un document librement accessible aux personnes visées aux articles 44 et 44 bis de la loi du 23 décembre 1986.*

*Nous proposons la mise en place d'une centralisation des plans de concertation locative avec diffusion autorisée aux organisations siégeant à la Commission nationale de concertation.*

## **Les partenaires du plan de concertation locative**

En la matière, il est important de partir de la législation tant, nous le verrons, les pratiques s'en éloignent parfois beaucoup.

Du côté des bailleurs, pas de difficulté, tous les bailleurs sociaux sont concernés avec la précision, vue précédemment, que le PCL se négocie au niveau de chacun d'entre eux.

Du côté des locataires, les partenaires avec lesquels un bailleur est tenu d'élaborer un PCL sont les suivants :

- 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.

Précisons dès à présent qu'il doit être fait une distinction entre les partenaires auxquels la loi confère le droit de négocier un PCL, les partenaires qui négocient effectivement le PCL et enfin les partenaires qui signent le PCL. En effet, si tous les représentants des locataires qui remplissent les conditions posées par la loi doivent être invités à participer à l'élaboration du PCL, certains peuvent choisir de ne pas participer aux négociations et d'autres peuvent choisir de ne pas signer, au final, le PCL. Au niveau de l'analyse nous avons cherché à conserver cette distinction mais il est difficile d'en dresser un bilan fidèle à la réalité tant les PCL respectent peu cette distinction.

### **1. Les partenaires auxquels la loi confère le droit de négocier**

Alors que chaque plan de concertation locative devrait comporter une partie sur les partenaires invités à la négociation en fonction des trois groupes de représentants des locataires légalement autorisés, seuls 10 % des PCL analysés respectent cette présentation, soit 12 % des PCL des ESH et 8 % des PCL des OPH.

Ce qui est plus inquiétant et qui est un élément marquant de notre analyse c'est la grande diversité des interprétations qui sont faites de la notion de « représentant des locataires associé à l'élaboration du plan », au regard de ce que prévoit la loi.

Le groupe des administrateurs élus représentants des locataires ne souffre pas de difficulté particulière d'interprétation. Ce groupe est parfaitement identifiable donc identifié.

Le groupe des « représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation » connaît, en revanche, des interprétations très différentes selon les cas. Pour schématiser on peut dire que selon les PCL analysés, les « associations affiliées » vont des associations d'immeubles jusqu'aux organisations nationales (qui ont il est vrai le statut associatif) en passant par les associations locales et les fédérations départementales. Parfois certains

échelons sont privilégiés au détriment d'autres, parfois tous les échelons sont représentés en même temps. Dans d'autres cas on fait un amalgame entre l'organisation d'affiliation et l'association affiliée. Par exemple une amicale de locataires d'un immeuble affiliée à une organisation nationale sera considérée comme représentant cette organisation, voire même comme étant cette organisation.

Cette situation n'est pas satisfaisante. Elle est nuisible à la concertation puisqu'elle peut avoir pour effet d'écarter de la négociation des PCL des associations qui ont vocation à y participer. Elle crée également des problèmes de lisibilité qui ont une incidence sur la concertation elle-même puisque les difficultés d'identification des partenaires se répercutent sur les membres du conseil de concertation locative ainsi que sur les destinataires des moyens financiers alloués, lorsque ceux-ci sont prévus. Nous le verrons, bien souvent, il est difficile de savoir qui est membre du conseil et quelle structure est destinataire des financements. Il est donc nécessaire de revenir à l'essence même des textes en donnant à chaque structure associative remplissant les conditions prévus par la loi, le droit de désigner ses représentants pour négocier le PCL.

Au titre de ce deuxième groupe de représentants, ont vocation à participer à l'élaboration des PCL, les associations regroupant des locataires du bailleur concerné. Contrairement aux associations visées à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, l'article 44 bis n'exige pas que l'échelon de l'association se situe au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les seules conditions sont que la structure soit associative, qu'elle regroupe des adhérents locataires (donc au moins deux) du bailleur. Enfin, cette association doit être affiliée à une organisation nationale siégeant à la CNC. Au titre de ce groupe, cela exclut donc qu'une organisation nationale en tant que telle puisse être retenue puisqu'elle n'est pas affiliée avec elle-même<sup>14</sup>.

Dans tous les cas aucune présence d'une structure associative ne doit pouvoir en exclure d'autres qui rempliraient les conditions prévues par la loi. Par exemple, pour un bailleur comprenant dans son patrimoine plusieurs associations affiliées à la même organisation, chacune de ces associations a vocation à être un partenaire à part entière.

Le groupe des « représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections » ne pose pas de difficultés particulières. C'est dans ce groupe que l'on peut éventuellement trouver les organisations nationales représentatives à condition qu'elles aient présenté des listes ayant obtenu le pourcentage requis<sup>15</sup>. Là encore, la présence d'une association représentée au sein de ce groupe ne peut

---

<sup>14</sup> Cela n'exclut pas qu'une structure nationale puisse être retenue mais elle devra, en ce cas, être distincte de l'organisation d'affiliation. En revanche, une fédération départementale affiliée pourra prétendre à être un partenaire de la négociation si elle comprend au moins deux adhérents locataires du bailleur concerné.

<sup>15</sup> Rappelons que conformément à l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation les représentants des locataires au conseil d'administration des organismes HLM sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement. Ces associations doivent être 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.

avoir pour effet d'exclure les associations qui pourraient être affiliées à l'organisation ayant présenté cette liste.

*Nous recommandons de distinguer au sein même du PCL et dans le respect de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, les trois groupes de représentants des locataires en listant pour chacun de ces groupes tous les administrateurs ainsi que toutes les associations présentes dans le patrimoine du bailleur ayant vocation à négocier le PCL.*

La loi est muette sur la question du nombre de représentants autorisé par association ainsi que sur leur qualité de locataires ou non de l'organisme. La lecture commune des dispositions relatives à la concertation affirme que ces représentants doivent être des locataires mandatés par leurs associations. Si l'exigence du mandat est tout à fait justifiée, il n'est pas conforme aux textes d'exiger dans les PCL que les représentants des associations soient locataires du bailleur puisque la loi ne le fait pas<sup>16</sup>. Quant au nombre de représentants par association, il est proposé de le fixer à trois.

*Nous proposons de limiter à trois au plus le nombre de représentants par association pouvant élaborer le PCL avec les représentants du bailleur.*

## **2. Les représentants participant aux négociations**

Sur l'ensemble des 254 PCL analysés, 192 PCL (75%) identifient nominativement les représentants des locataires ayant participé aux négociations<sup>17</sup>. Le nombre moyen de représentants des locataires qui participent effectivement aux négociations est de 5. Ce nombre se rapproche de 6 en ce qui concerne les OPH. En raison du trop faible nombre de PCL mentionnant les représentants invités à la négociation, il n'a malheureusement pas été possible de dégager un « taux de négociation » des PCL par les représentants des locataires permettant de comparer les locataires invités et les locataires participant effectivement aux négociations.

*Nous proposons que les représentants des locataires ayant participé aux négociations ainsi que ceux n'y ayant pas participé soient clairement identifiés dans le plan de concertation locative au regard de chacun des trois groupes de représentants des locataires prévus par la loi.*

Du côté des représentants des bailleurs, la situation est moins lisible car il est très fréquent que seul le nom du président de l'organisme soit mentionné dans le PCL ce qui ne donne pas une idée très précise des forces en présence. D'ailleurs, cette tendance est confirmée par nos statistiques puisque sur 254 PCL analysés, 161 PCL (63%) identifient les représentants du bailleur (soit 31 PCL de moins que dans le cas précédent) pour un nombre moyen de 2 représentants du bailleur qui participent aux négociations, ce nombre étant inférieur à 2 dans les ESH et se rapprochant de 3 dans les OPH.

<sup>16</sup> Il s'agit là certainement d'une interprétation inspirée de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

<sup>17</sup> Bien que rappelons-le, seuls 10 % des PCL indiquent à quel titre, au regard de la loi, ces représentants interviennent.



Même s'il semble logique que le collège des représentants du bailleur soit moins important que celui des représentants des locataires, tous les représentants du bailleur qui participent à la négociation doivent être identifiés nominativement dans le PCL au même titre que les représentants des locataires.

*Nous proposons que les représentants du bailleur participant aux négociations du PCL soient identifiés.*

Enfin, dans presque 6% des PCL identifiant les participants à la négociation on constate un surnombre de la représentation des bailleurs par rapport à celle des locataires.

*Nous proposons que le nombre des représentants du bailleur au moment de la négociation du PCL soit plafonné au nombre total des représentants des locataires.*

### 3. Les signataires du PCL

L'analyse des PCL a révélé, du côté des représentants des locataires, l'existence de 6 groupes<sup>18</sup> bien distincts :

- les administrateurs locataires ;
- les représentants des associations affiliées à une organisation siégeant à la CNC ;
- les représentants des associations non affiliées ;
- les représentants des associations ayant obtenu 10% aux dernières élections ;
- les représentants de Fédérations départementales de locataires ;
- les représentants des Confédérations nationales.

Sur les 254 PCL analysés, les signataires sont identifiés dans 224 cas<sup>19</sup> (plus de 88%).

Les taux de signature des PCL par groupes sont les suivants :

59% des PCL sont signés par les administrateurs locataires ;

49% des PCL sont signés par les représentants des associations affiliées, avec une différence sensible entre les OPH et les ESH à respectivement 57% contre 40% ;

13% des PCL sont signés par les représentants d'associations non affiliées ou dites indépendantes ;

17% des PCL sont signés par les représentants d'associations ayant obtenu au moins 10% aux dernières élections ;

19% des PCL sont signés par les représentants des Fédérations départementales de locataires ;

25% des PCL sont signés par les représentants des Confédérations nationales.

Même si ces données reflètent fidèlement la réalité, elles doivent être analysées avec précaution pour les raisons suivantes.

<sup>18</sup> Rappelons encore une fois que la loi n'en prévoit que trois.

<sup>19</sup> La différence étant composée de PCL non signés ou de copie de fichiers informatiques sans identification.

Tout d'abord, il arrive qu'un signataire ne soit rattaché qu'à un seul groupe alors qu'il est censé en représenter plusieurs. Par exemple un administrateur élu représente généralement l'association qui a obtenu 10% aux dernières élections HLM mais il peut représenter également sa propre association de locataires affiliée à une organisation nationale. Dans cette hypothèse, il peut être classé dans chacun des trois groupes de représentants de locataires prévus par la loi. Pourtant, on constate souvent qu'il est identifié comme seul administrateur.

Ensuite, c'est au niveau des signataires que l'on mesure la diversité des interprétations qui sont faites des « représentants des locataires »<sup>20</sup>. Ainsi rencontre-t-on très souvent là encore, de véritables confusions entre association affiliée et organisation d'affiliation. Rappelons que l'association affiliée fait partie de l'organisation d'affiliation mais qu'elle ne se confond pas avec elle. Dans notre analyse les cas de confusion entre les deux atteignent 76% pour le groupe « associations affiliées ». Cela signifie que dans 76% des cas, l'association affiliée n'est pas considérée en tant que telle mais en tant que représentante de l'organisation d'affiliation.

Cette situation, bien que très fréquente, peut sembler anodine et sans conséquence sur la concertation. Pourtant il n'en est rien bien au contraire. Ces confusions et amalgames au niveau de l'identification des représentants des locataires par rapport aux trois groupes prévus par la loi, peuvent avoir pour conséquence d'écarter certains représentants des locataires qui sont pourtant légitimement en droit de négocier et de signer les PCL. Les PCL ne mentionnant pas les représentants qui sont écartés ou pas associés à la négociation, il nous a été impossible de fournir des statistiques fiables sur ces pratiques. Nous souhaitons donc que les PCL soient extrêmement précis sur l'identification des signataires du PCL.

*Nous proposons que les représentants des locataires ayant signé le PCL ainsi que ceux ne l'ayant pas signé soient clairement identifiés dans le plan de concertation locative au regard de chacun des trois groupes de représentants des locataires prévus par la loi.*

#### **4. La représentativité des organisations d'affiliation dans les PCL**

Alors que traditionnellement, les résultats des élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes HLM servent de baromètre de la représentativité des organisations de locataires au sein du parc HLM, nous avons souhaité mesurer la représentativité des différentes organisations d'affiliation sous l'angle des plans de concertation locative.

Pour tenter de restituer une image fidèle de l'implantation des différentes organisations, nous avons comptabilisé, pour chaque PCL analysé, la référence à une organisation d'affiliation quel que soit l'échelon de la structure (immeuble, local, départemental, national) et quel que soit le choix des représentants des locataires de signer ou pas le PCL. Les données que nous exposons ne représentent donc pas le nombre de PCL signés par ces organisations mais le nombre d'organismes ayant adopté un PCL au sein desquels ces organisations sont représentées.

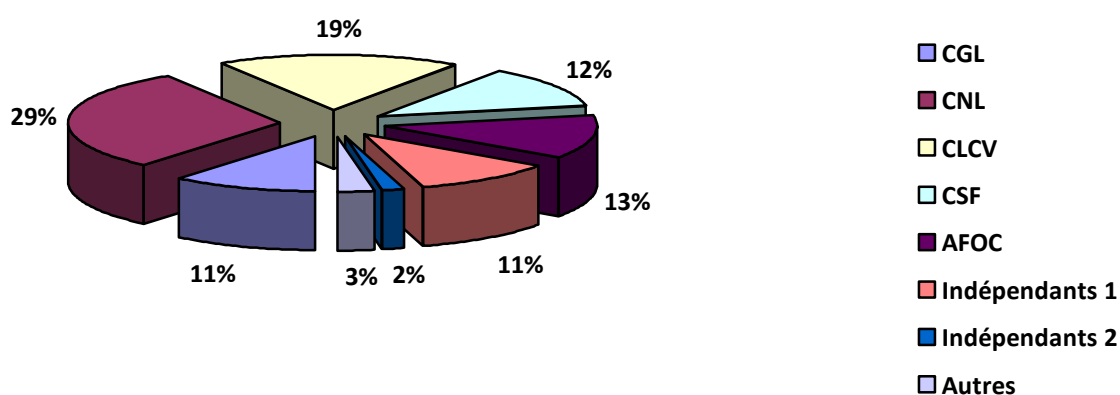
---

<sup>20</sup> Voir le 1. de ce Chapitre.

Sur les 218 PCL analysés identifiant les organisations représentatives, celles-ci ont la représentativité suivante<sup>21</sup> :

CGL	CNL	CLCV	CSF	AFOC	Indépendants 1 <sup>22</sup>	Indépendants 2	Autres <sup>23</sup>
32,6%	89%	54,6%	35,8%	38%	31,6%	5%	8,3%

Si l'on pondère la part de chacune des organisations dans le total des « signatures » on obtient les résultats suivant<sup>24</sup> :



Il est intéressant de noter qu'il y a un certain lissage et qu'au niveau des PCL en tout cas, les organisations nationales représentatives des locataires sont toutes représentées au-delà de 10%.

<sup>21</sup> Les taux représentent la présence réelle de chaque organisation ou catégorie sur les 218 PCL concernés.

<sup>22</sup> Nous avons distingué un groupe d'organisations indépendantes, puis un deuxième afin de matérialiser les cas où deux organisations indépendantes différentes sont présentes en même temps. Ainsi la colonne « Indépendants 2 » vise les organisations indépendantes présentes sur un patrimoine en plus d'une première organisation indépendante déjà présente.

<sup>23</sup> Cette catégorie regroupe des organisations nationales syndicales ou familiales.

<sup>24</sup> Cette fois-ci les taux représentent la part de la présence de chaque organisation ou catégorie par rapport au total des présences recensées.

## Les conseils de concertation locative

Les articles 44 bis et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 prévoient que le PCL doit instaurer un ou plusieurs conseils de concertation locative (CCL) dont il peut prévoir la composition. Ce conseil de concertation locative doit être 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 de la loi de 1986.

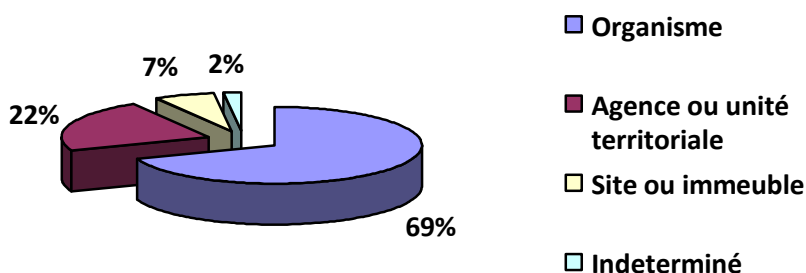
Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

### 1. Le nombre de conseils de concertation locative par organisme

Sur les 254 PCL de notre étude, dans 235 cas le nombre de conseils de concertation mis en place au sein de l'organisme est indiqué clairement. Pourtant, il est important que ce nombre figure expressément dans tous les PCL afin que les partenaires du PCL et les éventuels membres des CCL aient une vision claire des conditions de la concertation.

Dans 176 PCL il est prévu la mise en place d'un seul CCL (69% des plans analysés), contre 78 plans prévoyant l'instauration d'au moins deux CCL. Le nombre moyen de CCL par plan de concertation locative est de 1,82.

Nous avons également souhaité faire ressortir l'échelon des conseils de concertation locative, c'est-à-dire le niveau territorial de mise en place des CCL. Cette analyse est importante pour expliquer le nombre moyen de conseils par organisme. Le schéma suivant permet de visualiser la proportion de chaque échelon de mise en place des CCL.



Rappelons qu'il peut y avoir au sein des organismes plusieurs échelons de concertation en même temps<sup>25</sup>. Nous utilisons l'expression de « concertation pyramidale » des CCL afin d'illustrer cette dernière situation dans laquelle un PCL met en place une concertation au niveau local et en plus une concertation au niveau de l'organisme. Cette situation se rencontre dans plus de 20% des PCL analysés et dans près de 70% des PCL ayant choisi de mettre en place un échelon local de concertation.

Dans trois cas, l'échelon de la concertation n'était pas déterminé dans le PCL. Là encore, il est fondamental que les PCL soient très précis sur ce point.

Nous avons choisi de croiser ces données avec le nombre de logements pour chacun des 254 PCL étudiés. Concrètement, il s'agit d'évaluer le nombre de CCL et leur échelon par rapport au nombre de logements des organismes couverts par un PCL.

Nous avons donc classé les PCL en fonction du nombre des logements locatifs gérés par leur organisme de rattachement selon trois catégories :

Nombre de logements	Nombre de PCL concernés	Taux <sup>26</sup>
Supérieur à 10000	66	26%
Entre 5000 et 10000 logements	75	29,5%
Inférieur à 5000 logements	113	44,50%
Total	254	100%

- En ce qui concerne la première catégorie, c'est-à-dire les PCL portant sur plus de 10000 logements, dans 56% des cas (37 PCL) on rencontre au moins 2 conseils de concertation locative. La différence entre les ESH et les OPH mérite d'être soulignée puisque ce taux atteint 72 % dans les ESH contre 42 % pour les OPH<sup>27</sup>. Dans cet échantillon des PCL portant sur plus de 10000 logements et instituant au moins 2 conseils de concertation locative, une concertation pyramidale<sup>28</sup> est mise en place dans 78% des cas (les chiffres sont similaires entre les OPH et le ESH).
- En ce qui concerne la deuxième catégorie, c'est-à-dire les PCL portant sur plus de 5000 mais moins de 10000 logements, dans 26,5% des cas (20 PCL) on rencontre au moins 2 conseils de concertation locative (taux similaire entre ESH et OPH). Au sein de cet échantillon une concertation pyramidale est mise en place dans 45 % des cas (données similaires entre ESH et OPH).

<sup>25</sup> Dans notre graphique en cas de pluralité d'échelon, c'est l'échelon de la concertation le plus bas qui a été retenu.

<sup>26</sup> Nous n'avons pas distingué les ESH et les OPH car les taux de ces deux catégories d'organismes sont très proches.

<sup>27</sup> Cette différence entre les OPH et les ESH peut s'expliquer par le ressort territorial des organismes. Il est en général plus limité (au département ou à la commune) pour les offices. Dès lors, la création de plusieurs CCL se justifie moins sur un territoire moins élargi.

<sup>28</sup> Rappelons que cette expression vise le cas de CCL locaux « chapeautés » par un CCL à l'échelon de la totalité du patrimoine.

- En ce qui concerne la troisième catégorie, c'est-à-dire les PCL portant sur moins de 5000 logements, dans 18,5% des cas (21 PCL) on rencontre au moins 2 conseils de concertation locative. Encore une fois, ce chiffre est plus important pour les ESH (27%) que pour les OPH (12%). Dans cet échantillon, une concertation pyramidale est mise en place dans 62% des cas (données similaires entre ESH et OPH).

L'analyse de ces données nous montre que, statistiquement, plus les organismes gèrent de logements, plus les PCL adoptés par ces organismes mettent en place plusieurs conseils de concertation locative. En revanche, une fois que le choix de plusieurs CCL locaux est fait l'importance du patrimoine géré influe assez peu sur la mise en place, en plus, d'un CCL au niveau de l'organisme. L'explication du nombre important de mise en place d'une concertation pyramidale (70% rappelons-le) est certainement à rechercher dans le souci de coordonner et de mettre en cohérence tous les niveaux de concertation de l'organisme.

*Pour notre part nous recommandons, dans tous les cas, la mise en place d'un CCL au niveau de l'organisme, que le choix soit fait de créer ou non des échelons locaux de concertation.*

*Nous préconisons également que tous les conseils de concertation, quel que soit l'échelon retenu, soient précisément définis et identifiés dans le plan de concertation locative.*

## 2. La composition des conseils de concertation locative

Comme nous l'avons précisé dans l'introduction de ce chapitre, les règles relatives à la composition du conseil de concertation locative résultent de la combinaison de trois textes, les articles 44, 44 bis et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986. Malheureusement, l'articulation de ces textes est plutôt ambiguë (voire même contradictoire) en raison d'un problème rédactionnel.

En effet, l'article 44 bis de la loi prévoit que, le PCL : « instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition<sup>29</sup> ». La composition des CCL semble donc être laissée aux choix des parties.

Cependant, l'article 44 ter de la loi précise quant à lui que le conseil de concertation locative : « est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 ». La composition des CCL semble ici, du moins du côté des locataires, strictement encadrée. Comment interpréter ce texte au regard de l'article 44 bis ? Peut-on choisir librement dans le PCL les représentants des locataires pourvu qu'ils soient désignés dans les conditions de l'article 44 ou doit-on obligatoirement inclure dans la composition du CCL tous les représentants des locataires qui remplissent les conditions de l'article 44 ?

<sup>29</sup> Indépendamment de son articulation avec les autres, ce texte est en lui-même ambigu car la prévision de la composition du CCL ne serait qu'une faculté (il « peut » prévoir). S'il ne s'agit que d'une faculté, c'est que la loi, en l'absence de choix vient suppléer la volonté des parties. Or si on peut admettre que la loi est précise quant à la composition des CCL vu du côté des représentants des locataires, elle est en revanche muette sur la composition des CCL vu du côté des bailleurs.

Enfin l'article 44 prévoit qu'au niveau de l'immeuble ou groupe d'immeubles, peuvent désigner trois représentants au plus :

- 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<sup>30</sup>.

Il est très important de lever les ambiguïtés concernant la composition des conseils de concertation locative car elles nuisent à la concertation. Celle-ci doit être le reflet le plus fidèle possible des groupements ou associations représentatifs dans le patrimoine du bailleur.

*C'est pourquoi nous demandons que les textes soient modifiés afin que tous les représentants des locataires remplissant les conditions posées par l'article 44 de la loi du 23 décembre 1985 aient vocation à siéger de droit dans les conseils de concertation locative.*

Lors de notre analyse des PCL, nous avons identifié :

- les représentants des locataires : Ce groupe compose les CCL dans 15% des plans recensés.
- les représentants des locataires au sens de l'article 44 de la loi de 1986 : ils font partie des conseils dans 13% des PCL ;
- les administrateurs locataires : ils sont prévus dans la composition des conseils dans 51% des cas ;
- les associations affiliées : elles sont prévues dans 59% des cas ;
- les associations non affiliées : elles sont prévues dans 33% des PCL avec dans 92% des cas la référence à leur représentativité au sens de l'article 44 (c'est à dire représenter au moins 10% des locataires) ;
- les associations ayant obtenu au moins 10% des voix aux dernières élections : elles sont prévues dans la composition des CCL dans 24% des cas ;
- les Fédérations départementales des locataires : prévues dans 3,54% des cas ;
- les Confédérations nationales : prévues dans 11% des cas.

Précisons que ces chiffres ne présentent pas la composition effective ou réelle des conseils de concertation locative mais bien les catégories admises par les PCL à siéger au sein de ces conseils.

On constate que ces groupes identifiés à partir de la lecture des PCL ne correspondent pas exactement aux catégories prévues à l'article 44 de la loi de 1986. Nous avons évalué à plus de 85% la part des PCL qui ne respectaient pas la composition telle que prévue à l'article 44 ter. Nous avons constaté également, de manière récurrente, des confusions entre les associations affiliées et leurs confédérations d'affiliation.

---

<sup>30</sup> Ce texte est proche de celui qui prévoit la liste des partenaires autorisés à élaborer un plan de concertation locative avec le bailleur. Pourtant les deux textes ne visent pas exactement les mêmes structures. Cette proximité dans la rédaction des deux textes est, nous le verrons, source de nombreuses confusions quant à la composition des CCL.

En moyenne, le nombre de représentants de locataires admis à siéger par association s'élève à 2,57, alors que, rappelons-le, il doit être de 3. On se rapproche sensiblement de ce chiffre en ce qui concerne les OPH. Dans 35% des cas le nombre admis de représentants des locataires est inférieur à 3.

Dans presque 70% des PCL recensés le nombre autorisé de représentants de locataires par structure est limité. A l'inverse, le nombre des représentants du bailleur au CCL est expressément limité dans seulement 3% des cas. Saluons au passage ces 3% de bailleurs qui limitent le nombre de leurs représentants lorsque la parité avec les locataires est atteinte. Sans être limité, le nombre des représentants du bailleur est déterminé dans 49% des cas.

*Nous recommandons, comme pour les partenaires du PCL, de présenter très précisément la composition du ou des conseils de concertation locative dans le respect des articles 44 ter et 44 de la loi du 23 décembre 1986. Les trois groupes prévus par la loi doivent être mentionnés. Au sein de chaque groupe, toutes les structures (associations ou groupement) ayant vocation à siéger selon les critères prévus par la loi devront être listées. Sous chaque structure pourront ensuite figurer les noms des représentants locataires désignés. Pour éviter d'alourdir les PCL, cette liste peut être reprise en annexe de la convention.*

Par ailleurs, dans 11% des cas seulement les PCL mentionnent que la composition des CCL est extensible en fonction de l'arrivée de nouvelles structures sur le patrimoine du bailleur et donc de nouveaux représentants des locataires. Nous déplorons ce faible taux. Rappelons que si la loi fixe les grands groupes de représentants des locataires, cela ne doit pas conduire à figer la composition réelle des CCL pour la durée du plan. Ceux-ci doivent rester ouverts dans tous les cas.

*Nous recommandons de mentionner expressément dans le PCL que les conseils de concertation locative sont ouverts à tous les représentants des locataires qui remplissent les conditions des articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986.*

Enfin nous tenons à dénoncer deux types de pratiques révélées par l'analyse des PCL que nous qualifions d'abusives et qui doivent disparaître des PCL et des pratiques de concertation.

La première d'entre elles, rencontrée dans 4% des PCL analysés fait des représentants des locataires les mandataires du bailleur avec même une possibilité de révocation dans plus de 2% des cas. Si cette statistique peut paraître faible elle est à souligner car elle est illégale. La loi prévoit que les représentants des locataires sont désignés par leurs propres associations ou groupement pour siéger, en aucun cas par le bailleur. La situation est en revanche plus ambiguë en ce qui concerne les administrateurs locataires. A la fois ils représentent les locataires et à la fois ils font partie du conseil d'administration de l'organisme. D'ailleurs dans un des PCL étudiés les administrateurs sont considérés comme étant des représentants du bailleur. La raison de cette ambiguïté est que la loi n'a pas expressément fait de l'administrateur un membre du conseil de concertation locative en tant que tel. Pourtant, il devrait y avoir toute sa place en tant que représentant des locataires.



*Nous proposons de modifier la réglementation pour faire des administrateurs élus par les locataires des membres de droit du conseil de concertation locative au titre des représentants des locataires.*

*Nous proposons également d'interdire la désignation des représentants des locataires par le bailleur et d'interdire la révocation des représentants des locataires pour un motif autre que la disparition des conditions prévues par la loi pour pouvoir être un représentant des locataires.*

En revanche, puisque les représentants des locataires sont désignés par leurs propres structures, il est tout à fait possible et même recommandé, comme dans 14% des PCL analysés d'exiger que ces représentant aient un mandat de leur structure.

La deuxième pratique qui doit être dénoncée en plus d'être abusive est également scandaleuse même si elle concerne moins de 5% des PCL analysés. Elle consiste à interdire à une locataire d'être membre du conseil de concertation locative lorsqu'il ne respecte pas ses obligations (paiement du loyer notamment). Cette mention dans les PCL est illégale car la loi n'exige du représentant que la qualité de locataire.

*Nous proposons d'interdire toute restriction à la composition des PCL en dehors des conditions posées par la loi.*

### **L'assistance de toute personne dont la compétence est jugée utile**

L'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 dispose que : « 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 ».

Cette possibilité est prévue dans à peu près 80% des PCL analysés (taux identique pour les OPH et les ESH). Cela signifie que 20% des PCL de notre échantillon ne sont pas conformes à la loi.

Dans quelques cas marginaux, on rencontre d'importante restriction quant au choix de la personne. Ainsi avons-nous rencontré des PCL qui imposaient de choisir cette personne parmi les locataires et même un PCL qui imposait de choisir cette personne parmi les représentants du bailleur.

Rappelons que selon la loi le PCL ne peut fixer que les conditions de l'assistance mais pas anéantir le droit pour les membres d'être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

*Nous demandons l'interdiction, dans les PCL, de toute restriction quant au choix des personnes dont la compétence est jugée utile afin de laisser ce choix aux seuls membres du conseil de concertation locative.*

### 3. Les règles de fonctionnement des conseils de concertation locative

Elles sont présentées dans notre étude, telles qu'elles sont prévues dans les plans de concertation locative analysés. Nous avons ainsi identifié différents thèmes illustrant ce fonctionnement.

#### Le secrétariat des conseils de concertation locative

Ce thème est abordé dans 64% des PCL analysés (78% pour les ESH et 53% pour les OPH).

Dans 57% des cas le secrétariat est assuré par un représentant du bailleur (73% pour les ESH et 46% pour les OPH).

Dans 1,6% des cas un secrétaire de séance est désigné.

Dans 4% des cas les représentants des locataires assurent cette fonction.

Dans 3% des cas le secrétariat est alterné.

Précisons que très souvent un amalgame est fait dans les PCL entre le secrétariat des séances du conseil de concertation locative (rédaction des comptes-rendus et procès verbaux) et le secrétariat administratif des ces conseils et plus généralement de la concertation (organisation des réunions, élaboration de la documentation...).

*Nous recommandons de bien distinguer au sein du PCL le secrétariat des séances du CCL et le secrétariat administratif qui résulte de la mise en œuvre du PCL dans son ensemble.*

#### Le formalisme des conseils de concertation locative

Cette donnée est certes relativement subjective<sup>31</sup> mais c'est selon nous un indicateur important de la concertation. Nous avons voulu rendre compte ainsi des éventuelles lourdeurs de fonctionnement qui peuvent faire obstacle à la concertation. Dans le tableau suivant ne figurent que les PCL qui ont prévu un minimum de règles de fonctionnement des CCL. Ne sont donc pas comptabilisés les 19% de PCL ne prévoyant aucune règle de fonctionnement des conseils de concertation locative. L'occasion nous est donnée au regard de l'importance de ce chiffre de recommander qu'un minimum de règles de fonctionnement soient envisagées dans les PCL.

Formalisme	Taux
Aucun	10%
Très léger	19%
Léger	21%
Moyen	19%
Important	12%

<sup>31</sup> Nous avons porté notre appréciation en pondérant les différentes règles de fonctionnement des CCL qui sont prévues dans chaque plan (délais de convocation, modalités d'établissement de l'ordre du jour, règles de quorums, règles de vote, établissement des procès-verbaux...). Plus des règles sont présentes, plus le formalisme est important.

Au total on peut considérer que 31% des PCL sont plutôt formalistes. On constate même en affinant l'analyse que les PCL des ESH sont deux fois plus formalistes que ceux des OPH (43% contre 21%). S'il est nécessaire d'avoir un minimum de règles de fonctionnement, il est important dans une instance de concertation de conserver une souplesse importante.

### L'établissement de l'ordre du jour

Prévu dans 80% des PCL analysés<sup>32</sup> (preuve que ce thème est sensible), l'établissement de l'ordre du jour des CCL est un très bon indicateur de la transparence et de la liberté de la concertation mise en place par un PCL. Cinq types de pratiques ont été recensés :

Modalités d'établissement de l'ordre du jour	Taux
Par le bailleur	18,5% <sup>33</sup>
Après consultation des locataires	2%
Encadré par le bailleur <sup>34</sup>	37%
En concertation	19,5% <sup>35</sup>
Libre	3%

Dans plus de 57% des cas on peut considérer qu'il y a un contrôle de l'ordre du jour par le bailleur. Les ordres du jour concertés ou libres ne représentent qu'un peu plus de 22% des cas<sup>36</sup>.

*Nous recommandons que les ordres du jour des conseils de concertation locative soient préparés en concertation entre les représentants du bailleur et les représentants des locataires ou à défaut, qu'ils soient libres.*

### La périodicité des réunions

Le dernier alinéa de l'article 44ter de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que le conseil se réunit au moins une fois par an.

Dans près de 93% des cas les PCL prévoient la périodicité des réunions du conseil. Dans 100% de ces cas la loi est respectée quant à la fréquence au moins annuelle. Dans le détail on obtient les résultats suivants :

<sup>32</sup> Taux très voisins entre les ESH et les OPH.

<sup>33</sup> 23% dans les OPH et 12% dans les ESH.

<sup>34</sup> Par cette expression nous visons les cas où l'ordre du jour est envoyé par le bailleur aux représentants des locataires qui peuvent faire d'autres propositions en retour, mais au final c'est bien le bailleur qui a la maîtrise de l'ordre du jour.

<sup>35</sup> 15% dans les OPH et 26% dans les ESH.

<sup>36</sup> Nous laissons le soin au lecteur d'intégrer les 20% restants (cas des PCL n'ayant prévu aucune règle) dans le groupe de son choix. Nous avons préféré les écarter de l'analyse fidèle à notre souci de « coller » aux PCL analysés.

Périodicité	Taux des PCL analysés
Annuelle	41,5%
Semestrielle	34%
Triennale	10%
Trimestrielle	6,5%
Bimestrielle	0,5%
5 fois par an	0,5%

### Le règlement intérieur

Dans 8% des PCL analysés il est prévu la mise en place d'un règlement intérieur du conseil de concertation locative.

*Dans les cas où son adoption se révèle nécessaire, nous recommandons que le règlement intérieur du conseil de concertation locative ne limite pas les droits des représentants des locataires à la concertation mais qu'il organise en pratique le fonctionnement des conseils afin de le faciliter.*

### La concertation pyramidale

Dans 13% des PCL ayant mis en place plusieurs échelons de concertation, il est prévu des règles de fonctionnement différentes selon les échelons.

#### 4. Les domaines de compétence des conseils de concertation locative

L'article 44 ter, alinéa premier, de la loi du 23 décembre 1986 dispose : « 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 ».

Dans le tableau suivant nous présentons les cas dans lesquels le PCL fait référence expressément à l'un des trois domaines prévus par la loi. Notons que dans 6,69% des PCL analysés aucune référence n'est faite aux sujets de la concertation (pratique plus fréquente dans les OPH, à 10%, que dans les ESH, à 2%).

Domaine	Taux des PCL analysés
Aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers	64%
Projets d'amélioration ou de construction-démolition	74,5%
Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants	68,5%

Si les résultats sont relativement homogènes selon les domaines et également entre les types d'organismes, nous tenons cependant à pointer une différence entre les OPH et les ESH concernant le domaine « aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers » qui est recensé dans 71% des PCL des ESH et dans seulement 59% des PCL des OPH.

Par ailleurs, dans 32% des PCL recensés on trouve une liste limitée de thèmes.

Enfin, dans presque 16% des PCL analysés on trouve des thèmes exclus. Nous en dressons la liste exhaustive ci-après pour chacune des catégories d'organisme :

ESH		OPH	
Thèmes exclus des CCL	Cas rencontrés	Thèmes exclus des CCL	Cas rencontrés
Dossiers individuels des locataires	14	Dossiers individuels des locataires	13
Gestion interne de l'organisme	12	Gestion interne de l'organisme	12
Politique d'attribution des logements	11	Politique d'attribution des logements	5
Hausses de loyers	10	Hausses de loyers	4
Gestion du personnel de l'organisme	8	Réparations locatives	4
SLS	7	Gestion du personnel de l'organisme	2
Choix des entreprises	7	Choix des entreprises	2
Commissions d'appel d'offre	6	Appels d'offre et marchés de travaux	1
Réparations locatives	4	Politique de cession	1
Appels d'offre et marchés de travaux	1	Impayés de loyers	1
Politique de cession	1	SLS	1
Accords collectifs locaux	1	Commissions d'appel d'offre	1
Impayés de loyers	1	Etats des lieux	1
Etats des lieux	1	Budget	1

Nous laissons le lecteur apprécier au cas pas cas les différents thèmes d'exclusion recensés.

Mais, de manière générale nous ferons les observations suivantes.

Tout d'abord, certains domaines, exclus de la concertation dans certains PCL sont retenus par d'autres. Cela démontre que le choix des thèmes est forcément subjectif.

Ensuite, envisager la concertation en définissant une liste de thèmes exclus n'est pas forcément favorable à l'ouverture d'esprit que suppose la concertation. Il est d'ailleurs tout à fait possible sur les thèmes exclus présents dans ce tableau d'imaginer des approches ou même des solutions concertées.

Enfin, il faut partir de l'idée que c'est la concertation elle-même qui dessinera la carte des sujets abordés en CCL.

*Il est donc demandé d'interdire dans les PCL la possibilité d'exclure des thèmes de concertation au sein des conseils de concertation locative.*

Pour conclure nous avons souhaité dresser, à titre informatif, la liste des principaux sujets abordés dans les CCL et identifiés dans les PCL<sup>37</sup>.

ESH		OPH	
Thèmes des CCL	Cas rencontrés	Thèmes des CCL	Cas rencontrés
Charges locatives	72	Charges locatives	90
Gros entretien et gros travaux	47	Gros entretien et gros travaux	60
Sécurité	37	Sécurité	41
Entretien courant	32	Etats des lieux / grilles vétusté	38
Qualité de service	30	Plan de patrimoine	30
Réhabilitation	23	Loyer	28
Politique de traitement des troubles de voisinage	22	Entretien courant	28
Etats des lieux / grilles vétusté	22	Politique de traitement des troubles de voisinage	26
Plan de patrimoine	19	Qualité de service	24
Démolition	19	Réhabilitation	22
Communication avec les locataires	17	Communication avec les locataires	19
Loyer	15	Accords collectifs de location	18

La liste des thèmes prévus dans un plan de concertation locative pour être soumis au CCL ne doit pas être limitative mais indicative afin, là encore, de ne pas restreindre le champ de la concertation qui doit être le plus large possible.

*Nous proposons de ne prévoir les thèmes pouvant être abordés par le conseil de concertation locative qu'à titre indicatif et non dans une liste limitative.*

## 5. Les prérogatives des conseils de concertation locative

Comme son nom l'indique, le conseil de concertation locative est un lieu de concertation entre les représentants du bailleur et les représentants des locataires. D'ailleurs, l'article 44 bis de la loi de 1986 prend soin de préciser que le PCL « définit les modalités pratiques de la concertation ».

Pourtant, une nouvelle fois la loi est ambiguë puisque l'article suivant, le 44 ter, précise que le CCL est « consulté » sur les trois grands domaines vus précédemment. Certains PCL (près

<sup>37</sup> La liste exhaustive des sujets est reproduite en annexe.

de 10% de PCL analysés) réservent d'ailleurs à la consultation les trois domaines prévus par la loi et limitent ainsi, par ailleurs, les thèmes soumis à la concertation.

Il est donc intéressant de présenter dans le tableau suivant la liste des prérogatives accordées au conseil de concertation locative par le PCL.

ESH		OPH	
Prérogatives des CCL	Taux rencontrés	Prérogatives des CCL	Taux rencontrés
Avis	11,21%	Avis	29,25%
Recommandations	9,35%	Recommandations	10,88%
Consultation	7,48%	Chartes	7,48%
Chartes	4,67%	Consultation	4,76%
Orientations / propositions	3,74%	Accords collectifs	4,08%
Conciliation	2,80%	Orientations / propositions	2,72%
Accords collectifs	2,80%	Conciliation	1,36%
Interpellations	1,87%	Interpellations	0,68%
		Actions partenariales	0,68%

Les résultats démontrent que la loi ne permet pas d'avoir une bonne lisibilité sur les attributions du conseil de concertation locative.

Si le CCL est simplement « consulté », comme le dit la loi, on peut alors se demander : que devient la concertation ?

Il revient aux conseils de concertation eux-mêmes de décider de la force des décisions qui sont issues de la concertation. A cet égard, la plupart des prérogatives rassemblées dans le tableau sont tout à fait pertinentes, à condition encore une fois, qu'elles soient proposées à titre indicatif, à charge pour les partenaires du CCL, à l'occasion de la concertation sur tel ou tel sujet, de se mettre d'accord sur les suites qui doivent être données aux accords. En résumé, le plan de concertation locative peut dresser la liste des prérogatives du CCL mais celles-ci doivent être les plus larges possibles et laissées à la liberté de concertation.

Il ne s'agit pas, bien entendu, d'octroyer des pouvoirs aux conseils de concertation locative qui viendraient empiéter sur ceux des instances décisionnaires de l'organisme mais de réaffirmer toute la valeur de la concertation.

*Nous proposons de supprimer de l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 toute idée de consultation du CCL afin d'affirmer l'idée que le conseil de concertation est compétent dans les domaines portant 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 tout ce qui touche aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés pour élaborer, dans la concertation, des solutions d'action concrète dont il détermine l'étendue et la force.*

## Les moyens matériels et financiers

L'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 le précise très clairement, le PCL : « prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions ».

Il s'agit donc bien d'une obligation cumulative de prévoir moyens matériels et moyens financiers.

Pourtant dans exactement 20% des PCL analysés cette obligation n'était pas respectée en raison presque exclusivement, nous le verrons, de l'absence de prévision des moyens matériels.

### 1. Les moyens matériels

Dans plus de 17% des PCL analysés rien n'est prévu en ce qui concerne les moyens matériels.

Le lecteur trouvera dans le tableau suivant le résultat de l'analyse des principaux moyens matériels accordés et identifiés comme tels dans les PCL<sup>38</sup>.

ESH		OPH	
Moyens accordés	Taux	Moyens accordés	Taux
Locaux collectifs résidentiels (LCR)	37,38%	Locaux collectifs résidentiels (LCR)	38,78%
Panneau d'affichage dans les halls d'immeuble	35,51%	Panneau d'affichage dans les halls d'immeuble	32,65%
Locaux pour les CCL	29,90%	Locaux pour les CCL	29,93%
Locaux pour des réunions préparatoires	29,90%	Locaux pour des réunions préparatoires	29,93%
Photocopies	22,43%	Photocopies	19,72%
Ordinateurs	7,48%	Formation par le bailleur	12,24%
Emplacement dans le journal de l'organisme	7,48%	Accès aux halls d'immeuble	10,88%
Assurance individuelle	7,48%	Emplacement dans le journal de l'organisme	6,80%
Abonnement à Actualités Habitat <sup>39</sup>	4,67%	Boîte aux lettres associative	6,12%
Formation par le bailleur	4,67%	Documents de l'organisme	5,44%
		Abonnement à Actualités Habitat <sup>37</sup>	4,76%

En dehors de présenter une photographie des moyens matériels alloués dans le cadre des PCL, ce tableau révèle des pratiques tout à fait discutables car elles montrent que la loi n'est pas correctement appliquée.

<sup>38</sup> La liste exhaustive est présentée en annexe de notre étude.

<sup>39</sup> Journal d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat (USH).



En effet, on a vu que le PCL devait prévoir les moyens matériels attribués (par le bailleur) aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions. Or, plusieurs moyens recensés dans notre tableau ne répondent pas à cette définition.

Ainsi, dans presque 30% des cas, le bailleur intègre au titre des moyens matériels, la mise à disposition d'une salle pour les conseils de concertation locative. Or, on ne peut pas considérer que ce sont là des moyens attribués aux représentants des locataires mais des moyens attribués à la concertation en général.

Concernant l'accès à des panneaux d'affichage dans les halls d'immeuble, il n'est pas non plus possible de classer ces moyens parmi ceux qui sont attribués dans le cadre des conseils de concertation locative car cette obligation existe déjà, par ailleurs, en dehors des plans de concertation locative<sup>40</sup>.

De manière récurrente dans les PCL un amalgame est fait entre les moyens matériels que le bailleur consacre à la concertation et ceux qu'il considère attribuer aux représentants des locataires. Pourtant, il convient de distinguer ces deux aspects. Un autre exemple de cet amalgame, que nous avons déjà évoqué dans le chapitre de l'étude consacré aux conseils de concertation locative est celui du secrétariat administratif que le bailleur met à la disposition des conseils de concertation locative et de la concertation en général. Il n'est pas possible là encore de considérer de manière générale que ces moyens sont attribués aux représentants des locataires.

*Nous demandons que les PCL distinguent très clairement les moyens matériels attribués à la concertation des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions. Si les moyens attribués à la concertation en général n'ont pas nécessairement à figurer dans le plan de concertation locative, les moyens matériels attribués aux représentants des locataires doivent obligatoirement y figurer.*

## **2. Les moyens financiers**

Dans 96,5% des PCL analysés des moyens financiers sont prévus (taux qui atteint 98% dans les OPH). Il faut saluer ce chiffre sans oublier les 3,5% de PCL qui ne respectent pas la loi et tout en le relativisant puisque dans ce total on note la présence de moyens très peu importants (remboursement des seuls frais de participation au CCL ou de déplacement) dans 19,5% des cas.

### **Les structures ou personnes attributaires des financements**

Au niveau des moyens financiers attribués, l'analyse des PCL nous a permis d'identifier trois groupes d'attributaires : les représentants des locataires, les associations représentées au conseil de concertation locative et les fédérations ou confédérations d'affiliation.

---

<sup>40</sup> Il s'agit du dernier alinéa de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 : « Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires ».

- Les représentants des locataires : Ils sont directement attributaires des moyens financiers dans 58% des cas.
- Les associations représentées : Elles sont directement attributaires des fonds dans 53% des cas. Nous incluons dans cette catégorie les remboursements accordés aux représentants des locataires mais qui « transitent » par leur structure associative<sup>41</sup>.

A cet égard, nous avons constaté, sans pouvoir quantifier cette situation avec précision, en raison d'un certain flou dans les PCL, que la question des moyens alloués aux associations et destinés à couvrir les frais des représentants des locataires était fortement négligée. Il est pourtant primordial d'être très précis sur ce point. Très concrètement, si le choix d'accorder directement les moyens soit aux représentants des locataires soit à leurs associations doit rester libre, il doit être exprimé et présenté clairement dans le PCL. Ainsi, les représentants doivent-ils pouvoir facilement déterminer à la lecture du PCL qui du bailleur ou de leur association devra leur accorder les moyens prévus<sup>42</sup>.

Les cas de cumul d'attribution de moyens financiers à la fois aux représentants et aux associations représentent 26% des PCL de notre échantillon.

- Les fédérations ou confédérations : elles sont attributaires dans 6% des cas. Notons que deux<sup>43</sup> PCL prévoient un triple niveau d'attributions (représentants, associations et fédérations ou confédérations).

- Enfin, dans 3% des cas le destinataire des financements est laissé au choix des signataires. Même si elle est emprunte d'une certaine liberté, cette solution est à manier avec précaution et il est hautement préférable que le choix effectué soit signalé dans le PCL, ce qui n'était pas le cas des PCL analysés.

Enfin, nous déplorons qu'il ne soit mentionné, dans aucun des PCL de notre échantillon, la possibilité pour les associations et leurs représentants qui se déclareraient « en cours de route » de bénéficier des moyens attribués dans le cadre du PCL.

*Comme nous demandons que tous les représentants des locataires autorisés par la loi à participer aux CCL puissent y siéger sans obstacle, nous demandons que les moyens prévus par le PCL bénéficient à tous les représentants des locataires remplissant les conditions légales même s'ils se déclarent postérieurement à l'adoption du PCL.*

### **La nature des moyens financiers accordés et les modalités de versement des fonds**

La lecture des PCL nous a permis d'identifier six affectations principales différentes des moyens attribués aux représentants des locataires. Nous les avons classées par ordre

<sup>41</sup> La part que représentent tous les moyens attribués aux représentants des locataires, qu'ils transitent ou non par leur structure associative, sera abordée plus en détail dans le paragraphe suivant consacré à l'objet des financements.

<sup>42</sup> Nous verrons plus loin sous quelle forme ces moyens sont accordés.

<sup>43</sup> Ils concernent des bailleurs gérant plus de 20000 logements.

d'importance, c'est-à-dire par ordre décroissant du plus grand nombre de référence dans les PCL :

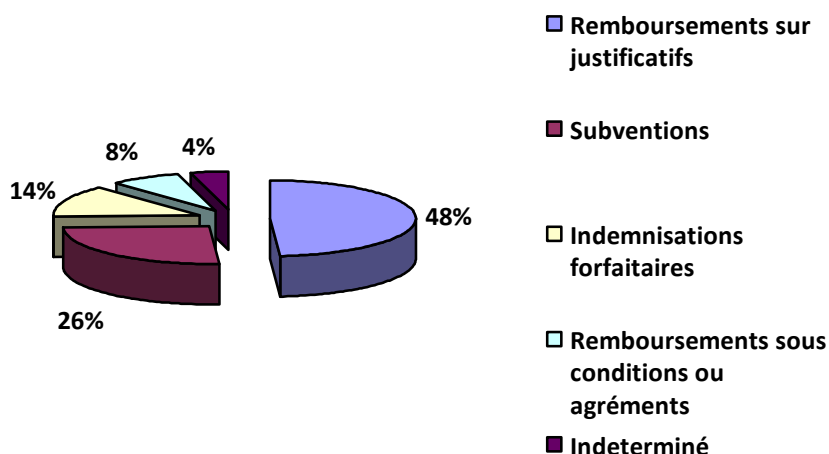
- **Les frais de déplacement** : Rencontrés dans plus de **49%** des PCL analysés, ils font l'objet, pour une grande part (78%) de remboursements sur justificatifs et dans une moindre mesure (15% des cas) d'un remboursement forfaitaire. Ce sont les ESH (58%) qui remboursent le plus ce frais par rapport aux OPH (42%) ce qui peut s'expliquer du fait de l'étendue différente des territoires.
- **Les frais de fonctionnement des associations représentées** : Ils sont financés dans **45%** des PCL analysés. On constate là encore une importante différence entre les types d'organismes puisque ce financement est prévu 2,57 fois plus dans les OPH que dans les ESH (72% contre 28%). Dans ce domaine, les modalités de financement prennent, sans surprise, essentiellement la forme de subventions. Nous avons cependant affiné notre analyse en distinguant les cas de versement d'une subvention sans contrôle particulier et les cas de versement de subventions sous condition de justifier de l'emploi des fonds. Si, globalement, c'est le premier cas de figure (versement d'une subvention sans contrôle particulier) qui est le plus fréquent (70% des cas), on note une importante différence entre les ESH et les OPH. En effet, globalement les offices sont « moins regardants » sur l'utilisation des fonds attribués.
- **Les frais de formation** : Ils sont recensés dans **38,50%** des PCL analysés. Dans 49% des cas ils sont remboursés sur justificatifs. Dans 29,50% ils sont remboursés sous conditions ou agrément. A cet égard, nous avons recensé quelques PCL qui incluaient les frais de formation des administrateurs locataires dans les moyens financiers attribués aux représentants des locataires. Nous rappelons que les administrateurs locataires ont les mêmes droits que les autres membres du conseil d'administration de l'organisme et qu'à ce titre ils peuvent bénéficier de la prise en charge des coûts de formation en tant qu'administrateur et non au titre des moyens alloués aux représentants des locataires.
- **Les pertes de salaire pour présence au conseil de concertation locative** : Prises en compte dans près de **30%** des PCL analysés, elles sont remboursées en règle général sur justificatifs (dans 72% des cas rencontrés) mais on rencontre également des indemnités forfaitaires dans 22% des cas. Ce dernier mode de prise en charge est d'ailleurs 3 fois plus retenu dans les OPH que dans les ESH.
- **Les projets associatifs** : Ils font l'objet d'un financement spécifique dans **28%** des PCL analysés (taux identique entre ESH et OPH). On constate à leur égard une grande diversité de modes de financement selon les organismes : 34% de remboursements de frais sous conditions ou agréments préalables, 30% sous forme d'indemnité forfaitaire, 10% de remboursements sur justificatifs, 7% sous forme de subvention et enfin dans 19% des cas les modalités de financement sont indéterminées (ce qui n'est absolument pas normal).
- **Les frais de participation au conseil de concertation locative** : Rencontrés dans **23%** des PCL analysés, ils prennent la forme dans la quasi-totalité des cas rencontrés d'une indemnité forfaitaire.
- Enfin, notons que dans **3,5%** des cas des financements sont prévus mais sans être déterminés. Même si ce taux est peu élevé il doit être souligné.

Par ailleurs, nous avons relevé qu'en moyenne chaque PCL finance entre deux et trois catégories de frais financiers.

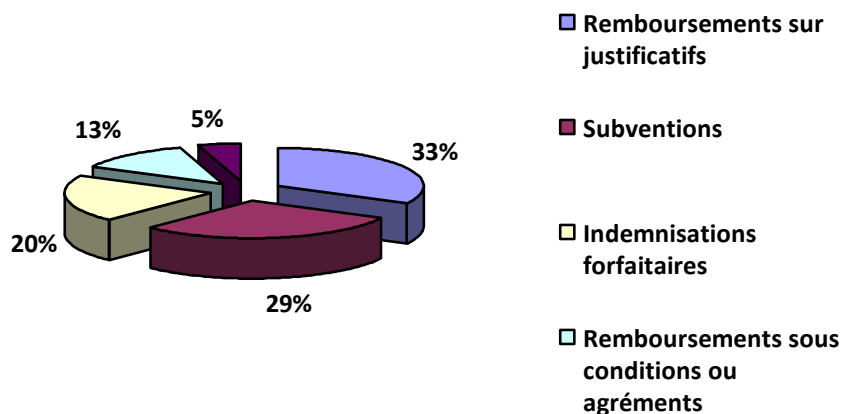
Enfin, nous avons voulu schématiser la part que représente chacune des 4 modalités de financement recensées dans les PCL à savoir :

- les remboursements de frais sur justificatifs ;
- les subventions ;
- les indemnités forfaitaires ;
- les remboursements de frais sous conditions ou agréments préalables.

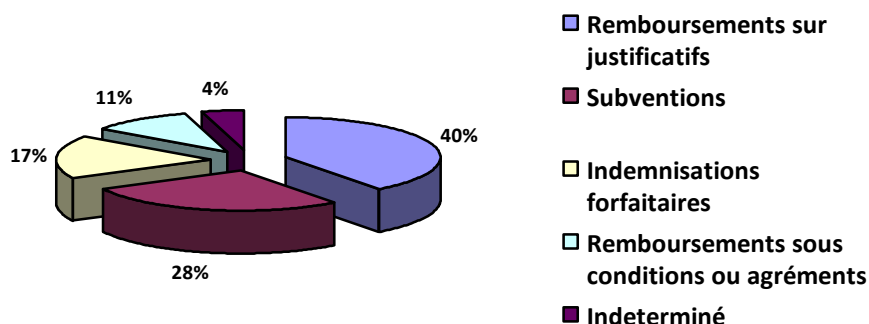
**a- les ESH**



**b- les OPH**



**c- Total**



*Nous recommandons de diversifier au maximum et de cumuler les types de moyens financiers attribués. Chaque type de moyens accordés doit être précisément référencé dans le PCL.*

*Nous recommandons également de déterminer, pour chaque financement préalablement défini, les personnes (physique ou morale) destinataires des fonds ainsi que les modalités de versement des fonds (remboursements sur justificatifs, subventions...).*

*Nous recommandons de ne pas inclure dans les moyens financiers alloués aux représentants des locataires les coûts de formation des administrateurs locataires.*

### **Les critères de répartition des moyens financiers entre les représentants des locataires**

Prévoir dans le PCL les moyens financiers attribués aux représentants des locataires et les modalités de versement des fonds n'est pas suffisant, il faut également être très clair sur le choix des critères de répartition des sommes allouées entre les différents représentants ou leurs associations. Pourtant, on constate que dans 14% des PCL qui accordent des moyens financiers, la répartition n'est pas prévue ou clairement expliquée. Par exemple, certains PCL prévoient une somme globale pour la formation sans autre précision. Ce taux reste trop important dans un domaine où la transparence devrait être également de rigueur.

Dans **43%** des PCL analysés, le critère de répartition est le justificatif que le bailleur accepte de rembourser. Les fonds sont donc répartis au fur et à mesure des remboursements effectués par le bailleur. Il s'agit donc d'une répartition égalitaire.

Dans **31%** des PCL analysés, les fonds sont répartis au prorata des résultats des dernières élections des administrateurs locataires au sein de l'organisme, dont 10% se cumulent avec une part fixe. La proportion de la part fixe par rapport à la répartition au prorata, lorsque les deux sont cumulées, est très variable selon les situations (entre 10% et 50% selon les cas).

Dans **21%** des cas les fonds sont répartis à égalité.

Enfin, notons quelques cas originaux mais marginaux qui prévoient une répartition au nombre de logements représentées par les associations de locataires ou même une répartition en fonction du nombre de représentants désignés.

*Nous recommandons de prévoir dans les PCL pour chaque type de financement accordé les critères précis de répartition des sommes entre les représentants des locataires et ou leurs associations.*

### **Les montants accordés**

Il est très difficile d'avoir une vue précise et cohérente de la situation tant la question des aspects financiers est traitée de manière différente selon les PCL et surtout tant, la plupart du temps, les PCL sont imprécis sur les montants accordés. Nous nous sommes cependant attachés à calculer certains indicateurs.

*Nous recommandons que soit clairement mentionné dans le PCL le total des moyens financiers attribués aux représentants des locataires et à leurs associations pour la période considérée.*

Nous tenons également à préciser tout de suite que les mesures statistiques que nous publions ici ne sont que des valeurs indicatives à prendre avec précaution pour la raison suivante : nous avons évoqué à plusieurs reprises les différents amalgames qui pouvaient être faits dans les PCL et les interprétations différentes qui existaient selon les PCL. En ce qui concerne les moyens financiers accordés on constate souvent qu'une confusion est entretenue dans la rédaction des PCL entre les moyens financiers prévus par le bailleur au titre des PCL et les moyens financiers versés aux associations sous forme de subvention. Ainsi, comme nous l'avons souligné dans les paragraphes précédents, il est parfois très difficile à la simple lecture du PCL de savoir si les moyens prennent la forme d'une ligne de crédit tenue par le bailleur ou si les sommes prévues sont versées aux associations une fois pour toutes. Encore une fois, cette situation n'est pas satisfaisante, le PCL devant être extrêmement clair sur ce point.

Dans ce paragraphe consacré aux montants des moyens financiers accordés, nous nous sommes attachés au libellé des PCL malgré les risques d'amalgame évoqués.

Rappelons que plus de 96% des PCL analysés prévoient des moyens financiers accordés aux représentants des locataires.

Dans **29,50%** des PCL analysés (28,50% des PCL prévoyant des moyens financiers) les montants alloués sont indéterminés (taux légèrement plus élevés dans les ESH par rapport aux OPH). Cela ne signifie pas qu'ils soient illimités mais plutôt que les montants ne sont pas budgétisés dans les PCL.

Dans **29,90%** des cas (taux strictement identique entre les OPH et les ESH) le total des moyens financiers alloués aux représentants des locataires et à leurs associations est indiqué avec précision dans le PCL<sup>44</sup>. **Dans ces cas, la moyenne des sommes totales prévues par PCL au titre des moyens financiers est de 15246 €** par période<sup>45</sup> (chiffre moyen très légèrement supérieur pour les OPH par rapport aux ESH).

Nous avons rapporté ces données au nombre de logements des organismes concernés. Le calcul permet de considérer qu'en moyenne, pour les PCL ayant mentionné le total des sommes attribuées, **1,38 € par logement** est consacré aux représentants des locataires et à leurs associations (1,52 € par logement dans les OPH et 1,21 € par logement dans les ESH).

Concernant les moyens attribués par logement, 46% des PCL analysés utilisent ce système d'évaluation et déterminent donc un montant alloué par logement. En moyenne, au sein de ces 46% les organismes prévoient 1,29 € par logements (0,96 € pour les ESH et 1,46 € pour les OPH). Encore une fois nous déplorons un manque de clarté dans les PCL car tous les PCL

<sup>44</sup> Il s'agit bien du total des sommes prévues par le PCL et non pas simplement des subventions versées.

<sup>45</sup> Nous le verrons cette périodicité est presque systématiquement annuelle.

rencontrés qui utilisent ce système ne mentionnent pas le nombre total de logements de l'organisme. Ils sont seulement 38% à le mentionner.

On remarque que le coût des moyens financiers attribués par logement est très proche entre notre estimation (1,38 €) et le coût des moyens financiers attribués évalué dans le PCL lui-même (1,29€) alors que les deux échantillons analysés pour parvenir à ces chiffres ne sont pas strictement identiques<sup>46</sup>. Cela renforce l'idée que de manière générale les PCL attribuent autour de 1,30€ par logement au titre des moyens financiers.

Lorsque les PCL prévoient un montant attribué par association (dans 10,2 des cas), il est attribué en moyenne **1356 € par association**.

Dans près de 8% des PCL analysés une évaluation financière des sommes destinées aux projets associatifs est faite. Cette évaluation s'effectue selon les cas par association, par projet associatif ou globalement (toute association ou projet confondus). Rappelons que les projets associatifs sont financés dans 28% des PCL de notre analyse, ce qui laisse un fort nombre de cas pour lesquels aucune prévision des moyens n'est effectuée.

Enfin dans 57,50 des PCL rencontrés il est prévu une périodicité des financements. Dans 99,32 des cas cette périodicité est annuelle (nous n'avons rencontré qu'une seule exception).

*Nous recommandons de prévoir dans le PCL une périodicité annuelle des moyens attribués.*

---

<sup>46</sup> En effet, les PCL qui prévoient un coût au logement ne calculent pas forcément le total des sommes attribuées.

## **Conclusion**

Cette photographie des plans de concertation locative dans les organismes HLM nous fait tirer les enseignements suivants.

D'abord, nous tenons à souligner qu'aucun des PCL rencontrés ne respecte avec exactitude la loi. Chaque PCL s'en démarque sur un point ou sur plusieurs démontrant bien souvent l'état d'esprit qui anime les partenaires de la concertation : frilosité pour attribuer des moyens aux représentants des locataires, restriction des thèmes abordés en conseil de concertation locative, limitation des personnes admises à siéger, règles de fonctionnement des CCL très encadrées, contrôle des CCL par les représentants du bailleur...

Il ne s'agit pas de faire état des comportements ou des pratiques pour les stigmatiser mais bien pour en tirer des conséquences constructives.

Il s'agit pour nous de montrer que certaines barrières doivent être levées afin de redonner aux plans de concertation locative et par voie de conséquence aux conseils de concertation locative tout leur rôle dans la vie de l'organisme.

Les propositions que nous formulons aux rédacteurs des PCL et aux pouvoirs publics vont donc en ce sens. Elles signent également de notre part, le désir de faire progresser la concertation locative qui, après un certain nombre de progrès, pourrait quasiment devenir une référence pour l'ensemble des rapports locatifs et notamment ceux du secteur privé. C'est tout à l'honneur du mouvement HLM que de l'avoir mise en place, malgré des imperfections.



## **Nos propositions**

### **Envers les pouvoirs publics**

Nous proposons d'intégrer à la réglementation les points suivants :

1. Le plan de concertation locative se négocie et se signe au niveau de l'organisme HLM.
2. Le plan de concertation locative prend nécessairement la forme d'une convention, le conseil d'administration de l'organisme ne pouvant valider, que des PCL ayant fait l'objet d'une convention. En l'absence d'accord ou lorsque l'accord est insuffisant pour constituer un PCL, un constat de carence fait l'objet d'une délibération au sein du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. Les négociations doivent reprendre dès qu'un partenaire autorisé par la loi à élaborer un PCL en fait la demande.
3. Les restrictions relatives au patrimoine concerné par les plans de concertation locatives doivent être clairement interdites dans les PCL.
4. L'obligation d'établir un bilan au moins annuel du PCL.
5. Rendre obligatoire la mention de l'existence d'un plan de concertation locative sur le patrimoine du bailleur dans tous les contrats de location et rendre ce document consultable chez le bailleur dans les conditions du contrôle des charges locatives.
6. Faire du plan de concertation locative un document librement accessible aux personnes visées aux articles 44 et 44 bis de la loi du 23 décembre 1986.
7. Mettre en place une centralisation des plans de concertation locative avec diffusion autorisée aux organisations siégeant à la Commission nationale de concertation.
8. La limitation à trois au plus du nombre de représentants par association pouvant élaborer le PCL avec les représentants du bailleur.
9. Le plafonnement au moment de la négociation des PCL, du nombre des représentants du bailleur au nombre total des représentants des locataires.
10. Tous les représentants des locataires remplissant les conditions posées par l'article 44 de la loi du 23 décembre 1985 ont vocation à siéger de droit dans les conseils de concertation locative.
11. Les administrateurs élus par les locataires sont membres de droit du conseil de concertation locative au titre des représentants des locataires.
12. L'interdiction de la désignation des représentants des locataires par le bailleur et l'interdiction de la révocation des représentants des locataires pour un motif autre que la

disparition des conditions prévues par la loi pour pouvoir être un représentant des locataires.

13. L'interdiction de toute restriction à la composition des PCL en dehors des conditions posées par la loi.

14. L'interdiction, dans les PCL, de toute restriction quant au choix des personnes dont la compétence est jugée utile afin de laisser ce choix aux seuls membres du conseil de concertation locative.

15. Interdire la possibilité d'exclure, dans les PCL, des thèmes de concertation au sein des conseils de concertation locative.

16. Prévoir les thèmes pouvant être abordés par le conseil de concertation locative à titre seulement indicatif et non dans une liste limitative.

17. La suppression de l'article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 de la consultation du CCL pour la remplacer par la compétence du conseil de concertation dans les domaines portant 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 tout ce qui touche aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés. Le CCL élabore, dans la concertation, des solutions d'action concrète dont il détermine l'étendue et la force.

18. Les PCL distinguent clairement les moyens matériels attribués à la concertation des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions. Les moyens matériels attribués aux représentants des locataires doivent obligatoirement figurer dans le PCL.

19. Les moyens prévus par le PCL bénéficient à tous les représentants des locataires remplissant les conditions légales même s'ils se déclarent postérieurement à l'adoption du PCL.

## **Envers les rédacteurs des PCL**

Nous recommandons d'intégrer dans les PCL les points suivants :

1. Faire figurer dans le plan de concertation locative ou en annexe (en ce cas avec référence dans le PCL) la composition exacte du patrimoine du bailleur et son importance par catégorie, notamment le nombre de logements gérés par le bailleur et de mettre à jour ces données périodiquement.

2. Distinguer au sein même du PCL et dans le respect de l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986, les trois groupes de représentants des locataires en listant pour chacun de ces groupes tous les administrateurs ainsi que toutes les associations présentes dans le patrimoine du bailleur ayant vocation à négocier le PCL.

3. Identifier clairement dans le plan de concertation locative au regard de chacun des trois groupes de représentants des locataires prévus par la loi ceux ayant participé aux négociations ainsi que ceux n'y ayant pas participé.
4. Identifier tous les représentants du bailleur participant aux négociations du PCL.
5. Identifier clairement dans le plan de concertation locative au regard de chacun des trois groupes de représentants des locataires prévus par la loi, les représentants des locataires ayant signé le PCL ainsi que ceux ne l'ayant pas signé.
6. La mise en place d'un CCL au niveau de l'organisme, que le choix soit fait de créer ou non des échelons locaux de concertation.
7. L'identification précise dans le PCL, quel que soit l'échelon de la concertation retenu, de tous les conseils de concertation mis en place.
8. La présentation très précise de la composition du ou des conseils de concertation locative dans le respect des articles 44 ter et 44 de la loi du 23 décembre 1986. Les trois groupes prévus par la loi doivent être mentionnés. Au sein de chaque groupe, toutes les structures (associations ou groupement) ayant vocation à siéger selon les critères prévus par la loi devront être listées. Sous chaque structure pourront ensuite figurer les noms des représentants désignés. Pour éviter d'alourdir les PCL, cette liste peut être reprise en annexe de la convention.
9. Mentionner expressément dans le PCL que les conseils de concertation locative sont ouverts à tous les représentants des locataires qui remplissent les conditions des articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986.
10. Distinguer dans le PCL le secrétariat des séances du CCL et le secrétariat administratif résultant de la mise en œuvre du PCL dans son ensemble.
11. Les ordres du jour des CCL sont préparés en concertation entre les représentants des locataires et les représentants du bailleur ou à défaut, ils sont libres.
12. Dans les cas où son adoption se révèle nécessaire, le règlement intérieur du conseil de concertation locative ne peut pas limiter les droits des représentants des locataires à la concertation mais il organise en pratique le fonctionnement des conseils afin de le faciliter.
13. Diversifier au maximum et cumuler les types de moyens financiers attribués. Chaque type de moyens accordés doit être précisément référencé dans le PCL.
14. Déterminer, pour chaque financement préalablement défini, les personnes (physique ou morale) destinataires des fonds ainsi que les modalités de versement des fonds (remboursements sur justificatifs, subventions...).

15. Exclure des moyens financiers alloués aux représentants des locataires les coûts de formation des administrateurs locataires.
16. Prévoir dans les PCL pour chaque type de financement accordé les critères précis de répartition des sommes entre les représentants des locataires et ou leurs associations.
17. Mentionner clairement dans le PCL le total des moyens financiers attribués aux représentants des locataires et à leurs associations pour la période considérée.
18. Prévoir dans le PCL une périodicité annuelle des moyens attribués.

## Annexe 1

### LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS

#### LECTURE COMMUNE DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONCERTATION

Une lecture commune des dispositions relatives a la concertation dans la loi Solidarité Renouvellement Urbains a été organisée avec les cinq organisations nationales représentatives de locataires d'une part - la CGL, la CLCV, la CNL, la CSF et l'AFOC - et d'autre part, l'Union nationale Hlm, la Fédération Nationale des Sociétés Anonymes d'Hlm et la Fédération Nationale des Offices d'Hlm.

Cette lecture commune a eu pour objectifs de clarifier des interprétations de la loi et de définir, autant que possible, des recommandations communes afin :

- de favoriser la négociation du plan de concertation locative,
- de proposer aux associations de locataires et aux organismes d'Hlm une démarche commune de négociation.

Nous demandons donc à nos mandants respectifs de bien vouloir prendre en compte, dans la négociation engagée au niveau de l'organisme Hlm, ce travail commun.

#### Principes adoptés :

- Le plan de concertation locative se négocie **au niveau de l'organisme d'Hlm**.
- La loi vise au développement de la **concertation** ; elle ne se substitue pas aux **prérogatives reconnues aux associations et groupements de locataires par la loi de 1986**, modifiée 1989 (article 41 ter, 42 et 44, joints en annexe).
- Le Conseil de Concertation Locative **ne se substitue pas au Conseil d'Administration** et à ses débats.
- Dans la négociation et le vote par le Conseil d'Administration de l'organisme du Plan de Concertation Locative, la signature d'un accord est **fortement recommandée**.

#### Le plan de concertation locative

L'élaboration du plan de concertation locative est une **élaboration concertée selon des modalités de travail collectives**.

Les représentants des associations affiliées **présentes** dans le patrimoine appartiennent soit à un groupement de locataires affiliés, soit à une association affiliée.

Les associations de locataires **désignent et mandatent** leurs représentants pour négocier le plan. Ces représentants **sont locataires** de l'organisme Hlm concerné.

Les membres du groupe mis en place pour élaborer le plan **peuvent toutefois être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.**

**La signature d'un accord est fortement recommandée.**

1. En cas d'accord total, **le plan est adopté, après validation par le Conseil d'Administration, pour une durée de trois ans renouvelable** avec une réunion minimum par an du groupe qui a élaboré le plan pour procéder à un bilan d'étape.

Les administrateurs locataires participent à l'élaboration du plan de concertation locative et peuvent être mandatés par leur association pour négocier le plan de concertation locative.

Cet accord est formalisé et signé par les représentants des associations mandatés pour négocier l'accord.

2. Dans ce cas où les personnes en charge de l'élaboration du plan de concertation locative ne parviendraient pas à un accord, **les points d'accord et de désaccord sont mentionnés explicitement dans le projet de plan.** Le Conseil d'Administration ou de Surveillance valide alors **pour un an** le projet de plan. A l'issue de cette période, le groupe en charge de l'élaboration du plan se réunit à nouveau pour tenter de parvenir à un accord.

3. En cas de constat de carence, celui-ci fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

Il s'agit de définir des règles du jeu, en positionnant d'une part les niveaux de concertation (siège, agence, commune, quartiers, groupes d'immeubles ou immeuble) et d'autre part les thèmes traités (travaux, charges, ...).

La création « d'un ou plusieurs conseils de concertation locative » relève de la négociation locale.

**Les organisations nationales représentatives de locataires membres de la CNC demandent que soit mis en place au niveau du patrimoine de chaque organisme un conseil de concertation locative**, en complément des autres conseils de concertation locative, sur des sujets d'intérêt commun, comme les charges locatives (mise en œuvre patrimoniale, transparence, etc.), les états des lieux...

L'Union et les Fédérations d'organismes d'Hlm suggèrent qu'une réflexion soit engagée au niveau de chaque organisme sur l'intérêt de la mise en place d'un Conseil de Concertation locative au niveau du patrimoine.

La mise en place éventuelle d'un Conseil au niveau de l'organisme n'exclut pas la constitution de Conseils à un autre niveau.

Le niveau de mise en place du Conseil détermine les sujets sur lesquels la concertation portera.

**Les moyens matériels et financiers** attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans le cadre des conseils de concertation locative sont négociés lors de l'élaboration du plan. Ils peuvent prendre notamment les différentes formes suivantes :

- Mise à disposition de locaux
- Equipement de ces locaux
- Remboursement des frais de déplacements des membres du CCL ;

- Indemnisation forfaitaire de leur participation ;
- Remboursement forfaitaire le cas échéant de la perte de salaire pour participer aux réunions du CCL ;
- Allocation annuelle forfaitaire attribuée aux représentants des locataires membres du CCL.
- Prise en charge de la formation des membres du CCL.
- Financement de projets associatifs prévus dans le cadre du plan de concertation locative.

Le plan de concertation locative devra donc déterminer les modalités de désignation des membres des CCL.

Si **un conseil de concertation locative est créé au niveau de l'ensemble du patrimoine de l'organisme**, en complément de conseils de concertation locaux, chaque organisation de locataire siégeant à la CNC présente dans le patrimoine, ainsi que toute association représentant 10% des locataires du patrimoine peut **désigner au plus trois représentants** pour participer à ce conseil.

Les plans doivent être élaborés avant le **15 septembre 2001**.

**Mise en place d'une commission de suivi au niveau national dans le cadre du secteur 1 de la Commission Nationale de Concertation. .**

## Le Conseil de concertation locative

### Dispositif prévu par la loi

Le conseil 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 ;
- 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 **trois au plus** représentants par association ou groupement de locataires :
  - ⇒ d'associations qui représentent au moins 10% des locataires ;
  - ⇒ d'associations ou **groupement de locataires** affiliés à une organisation siégeant à la CNC.

Les membres de ce conseil peuvent être **assistés dans les conditions fixées par le plan, de toute personne dont la compétence est jugée utile**.

Il est mis en place **dans les 6 mois** qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

## **Concertation dans les opérations d'amélioration et de construction démolition.**

L'obligation de concertation en matière de réhabilitation ou démolition reconstruction devient une **mesure légale**. Par rapport à la circulaire ministérielle du 6 août 1993, la concertation concerne **toutes les améliorations** ayant une incidence sur les loyers ou les charges, **avec ou sans aide de l'Etat** et les **opérations de construction démolition**.

### **Concertation**

**La phase de concertation** pour les opérations d'amélioration et de construction démolition **est régie par la loi SRU**.

La concertation est donc **obligatoire au niveau de l'immeuble ou du groupe d'immeuble**.

Elle ne s'impose, dans le cadre du conseil de Concertation Locative, que s'il existe à cette échelle.

Lorsqu'il n'y a pas de Conseil de Concertation Locative la concertation est menée :

- Avec les associations ou les groupements de locataires affiliés à une organisation membre de la CNC présente dans l'immeuble ou groupe d'immeuble concerné.
- Avec les associations représentant au moins 10% des locataires de l'immeuble ou groupe d'immeubles concerné.

**A défaut**, la Concertation est menée **directement avec les locataires**.

La circulaire du 6 août 1993 prévoit déjà d'adresser à chaque locataire une information personnelle, lui indiquant notamment la **position des associations** ainsi que les répercussions sur son loyer, ses charges et son APL.

### **Consultation**

**La phase de consultation des habitants pour les opérations PALULOS est toujours régie par la circulaire de 1993.**

**La consultation des locataires** concernés pour des projets de **réhabilitation d'immeubles à l'aide de PALULOS** est définie de la manière suivante par la circulaire du 6 août 1993.

Si le projet recueille l'avis favorable d'au moins une association représentative, celui-ci est considéré comme adopté, si dans un délai d'un mois, 50% des locataires ne manifestent pas leur opposition au projet.

Si aucune association représentative n'a approuvé le projet :

- Si dans un délai d'un mois 40% des locataires ne manifestent pas leur opposition, le projet est adopté.
- Si dans un délai d'un mois 40% des locataires se prononcent contre le projet, celui-ci fait l'objet d'une nouvelle concertation.



## **Annexe 2**

### **Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (Extraits)**

#### **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.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

#### **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.

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.

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.

#### **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.

#### **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.

### Annexe 3

#### Liste des thèmes de concertation prévus dans les PCL analysés

ESH		OPH	
Thèmes des CCL	Cas	Thèmes des CCL	Cas
Charges locatives	72	Charges locatives	90
Gros entretien et gros travaux	47	Gros entretien et gros travaux	60
Sécurité	37	Sécurité	41
Entretien courant	32	Etats des lieux / grilles vétusté	38
Qualité de service	30	Plan de patrimoine	30
Réhabilitation	23	Loyer	28
Traitement des troubles de voisinage	22	Entretien courant	28
Etats des lieux / grilles vétusté	22	Traitement des troubles de voisinage	26
Plan de patrimoine	19	Qualité de service	24
Démolition	19	Réhabilitation	22
Communication avec les locataires	17	Communication avec les locataires	19
Loyer	15	Accords collectifs de location	18
Accords collectifs de location	15	Réclamations des locataires	15
Développement durable / environnement	13	Propreté	15
Espaces extérieurs	12	Espaces extérieurs	14
Gestion du personnel de proximité	11	Gestion du personnel de proximité	13
Construction	11	Démolition	12
Aménagement et équipement des parties communes	10	Réparations locatives	10
Tri sélectif - déchets	10	Règlement intérieur	8
Propreté	10	Attributions de logements	7
Relations - Vie sociale	9	Construction	7
Règlement intérieur	8	Renouvellement urbain	7
Réclamations des locataires	8	Améliorations	7
Contrats d'entretien	8	Tri sélectif - déchets	6
Impayés	7	Concertation / PCL	6
Concertation / PCL	7	Contrats d'entretien	6
Enquêtes SLS / occupation sociale	7	Impayés	5
Technologie de l'information et de la communication	7	Développement durable / environnement	5
Projets associatifs	7	Enquêtes SLS / occupation sociale	5
Améliorations	7	Circulation / Stationnement	5
Assurances locatives	6	Réglementation	5
Attributions de logements	5	Niveau de service des prestataires	4
Renouvellement urbain	5	Aménagement et équipement des parties communes	4
Enquêtes / Satisfaction	5	Entretien et réparation des logements	4
problèmes sociaux	4	Relations - Vie sociale	4
Réparations locatives	4	Mixité sociale	4
Entretien et réparation des logements	4	LCR	4
Information des locataires	4	problèmes sociaux	3
Droits et obligations des parties	4	Assurances locatives	3
LCR	4	Résidentialisation	3
niveau de service des prestataires	3	Gardiennage	3
Création de CCL locaux	3	Technologie de l'information et de la communication	3
Résidentialisation	3	Droits et obligations des parties	3
Gardiennage	3	Baux	3
Documents émanant du bailleur	3	Animaux	3
Statistiques	3	Aires de jeux	3

démarche de rétro cession des espaces verts	2	Information des locataires	2
Peuplement	2	Projets de quartier	2
Négociation d'accords cadres	2	Statistiques	2
Energie	2	Litiges	2
Circulation / Stationnement	2	Médiation	2
Baux	2	Contrôles techniques	2
Animaux	2	Nouvelles technologies	2
Conciliations	2	démarche de rétro cession des espaces verts	1
Mixité sociale	1	Offre nouvelle de logements	1
Offre nouvelle de logements	1	Energie	1
Mise en place de correspondants d'immeubles	1	Mise en place de correspondants d'immeubles	1
Projets de quartier	1	Enquêtes / Satisfaction	1
Litiges	1	Elections HLM	1
APL	1	Modalités d'encaissement des loyers	1
Gens du voyage	1	Sécurisation des ascenseurs	1
Réglementation	1	Adaptation des logements	1
Elections HLM	1	Destination des ensembles immobiliers	1
Moyens de la concertation locative	1	Congés pour vendre	1
Comportement des jeunes et ses conséquences	1	Règlement de copropriété	1
Conventionnement global	1	Plafonds de ressources	1
Expulsions	1	TFPB	1
TVA à 5,5%	1	Garanties demandées aux locataires entrant	1
Logiciel informatique	1	Enlèvement des encombrants	1
		Abandon de créance	1
		Acquisition de logements adaptés	1
		Accession à la propriété	1
		Quittance	1
		Droits et devoirs des locataires	1
		Accueil des nouveaux arrivants	1
		Attente des locataires	1
		Fidélisation des locataires	1
		Comptes de l'organisme	1
		logements vacants	1
		Consultation des locataires	1
		Copropriété	1

## **Annexe 4**

### **Liste des types de financement prévus dans les PCL analysés**

Abonnement Internet
Assistance de personnes
Communication
Concertation Palulos
Coût des photocopies
Documentation
Elections HLM
Etudes diverses
Formation
Frais administratifs
Frais de déplacement
Frais de fonctionnement
Frais de repas
Frais de stationnement
Indemnité de participation
Indemnité de préparation
Internet / téléphonie
Intervenants extérieurs
Locaux
Participation Congrès de l'USH
Perte de salaires
Projets associatifs

## Annexe 5

### Liste des organismes ayant transmis leur PCL

ESH		OPH	
Département	Organisme	Département	Organisme
2	Logivam	1	Ambérieu Habitat
2	La Maison du CIL	1	Bourg Habitat
6	Logis Familial	1	OPH de l'Ain
7	ADIS	2	OPH Corse du Sud
8	Espace Habitat	2	OPH Soissons
13	Logis Méditerranée	2	OPH de l'Aisne
13	SA nouvelle d'HLM de Marseille	2	OPH Laon
13	LOGIREM	2	OPH Saint-Quentin
22	Bâtiments et styles de Bretagne	3	Moulins Habitat
29	Armorique Habitat	3	Allier Habitat
31	La Cité Jardins	5	OPH Hautes Alpes
31	SA Hlm des Chalets	6	OPH Cannes et Rive droite du Var
33	Logévie	6	Côte d'Azur Habitat
33	La Maison Girondine	7	OPH Annonay
35	Les Foyers	8	OPH des Ardennes
35	Espacil Habitat	9	OPH Ariège
36	Habitat SA 2036	10	Troyes Habitat
37	Nouveau Logis Centre Limousin	10	Aube Immobilier
42	Bâtir et Loger	11	Habitat Audois
44	CIF Habitat	12	OPH de Millau et sa région
44	SAMO	12	OPH de l'Aveyron
45	SIAP	13	Pays d'Aix Habitat
45	France Loire	13	OPAC Sud
49	LogiOuest	16	Logélia Charente
49	Le Toit Angevin	17	OPH Saintes
50	SA d'HLM Coutances-Granville	17	Habitat 17
51	Vitry Habitat	17	OPH CA La Rochelle
51	La Renaissance Immobilière Châlonnaise	18	Habitat du Cher
51	L'Effort Rémois	19	OPH Corrèze
54	SLH Société Lorraine d'Habitat	19	OPH Brive la Gaillarde
54	Batigère Nord-est	21	OPH de Dijon
54	Batigère Nancy	21	OPH 21
56	Le Foyer d'Armor	22	OPH de la CODI
57	Néolia Lorraine	22	Cabri Habitat
57	Batigère Sarel	22	Côtes d'Armor Habitat
57	LogiEst	23	OPH de la Creuse
59	L'Avesnoise	24	OPH Dordogne
59	Notre Logis	25	Grand Besançon Habitat
59	Immobilière Nord-Artois	25	OPH Doubs
59	Maison Flamande	26	Habitat Pays de Romans
59	Cottage social de Flandres	26	Drôme Aménagement Habitat
59	Habitat du Nord	29	OPH de Douarnenez
59	Promocil	29	Habitat 29
59	SA du Hainaut	29	Brest Métropole Habitat
59	SIA Habitat	30	OPH de la Grand'Combe
59	Norevie	30	Habitat du Gard

*Les plans de concertation locative dans les organismes HLM – Analyse de la CGL*

60	SA d'Hlm du département de l'Oise	31	OPH de Haute-Garonne
60	Picardie Habitat	31	OPH Toulouse
62	Logis 62	32	OPH du Gers
62	LTO Habitat	33	Aquitanis
62	Habitat 62/59	34	OPH Sète
63	SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais	34	Béziers Méditerranée Habitat
63	Auvergne Habitat	35	Emeraude Habitation
64	Habitat Sud Atlantic	37	OPH de Tours
64	Alliance Logement	39	OPH Lons-le-Saunier
67	Perspectives Habitat	40	OPH Dax
67	La Strasbourgeoise Habitat	40	OPH des Landes
68	Habitat des Salariés d'Alsace	42	OPH Saint-Chamond Loire Sud
68	Habitat Familial d'Alsace	42	Loire Habitat
69	SA d'HLM Gabriel Rosset	44	Silène
69	Habitat d'entre Rhône et Loire	45	Les Résidences de l'Orléanais
69	Batigère Rhône-Alpes	45	OPH Loiret
69	Habitat BVS	46	Lot Habitat
69	Immobilière Rhône-Alpes	47	Agen Habitat
69	SCIC Habitat Rhône-Alpes	49	Saumur Loire Habitat
69	HMF en Rhône Alpes	49	Sèvre Loire Habitat
69	Alliade Habitat	50	Manche Habitat
72	Le Foyer Manceau	51	OPH de la Marne
72	Mancelle d'Habitation	51	Reims Habitat
75	Les Maisons Saines Air et Lumière	52	OPH Saint-Dizier
75	Coopérer pour Habiter	52	Hamaris
75	L'Habitat social français	53	OPH Mayenne
75	Espace Habitat Construction	54	Toul Habitat
75	Logis Transports	54	OPH Luneville
75	Pax-Progrès-Pallas	54	Meurthe et Moselle Habitat
75	Toit et Joie	56	Hennebont Blavet Habitat
75	ICF Atlantique	56	Lorient Habitat
75	Trois Vallées	57	OPH Sarreguemines
75	Batigère Ile de France	57	OPH Montigny-Lès-Metz
75	Antin Résidences	58	Nièvre Habitat
75	ICF Nord-Est	60	Orne Habitat
75	Coopération et Famille	60	OPH de l'Oise
75	Efidis	62	OPH Calais
75	ICF La Sablière	63	Logidôme
75	Immobilière 3F	64	OPH Bayonne
76	Le Foyer du Toit Familial	64	Office Palois de l'habitat
76	Sodineuf Habitat	64	Office 64 de l'habitat
76	Quevilly Habitat	66	OPH Perpignan Roussillon
76	Immobilière Basse-Seine	66	Office 66
77	Trois Moulins Habitat	67	OPUS 67
77	RUF	67	CUS Habitat
78	Sogemac	68	Saint-Louis Habitat
78	SOVAL	68	Mulhouse Habitat
79	SA HLM des Deux-Sèvres et de la Région	68	OPH Thann
80	SAPI Habitat	69	Portes des Alpes habitat
81	SA HLM de la Vallée du Thoré	69	OPH Villeurbanne
83	Proletazur	69	OPH Grand Lyon
86	SAR Hlm de Poitiers	70	OPAC Haute-Saône



*Les plans de concertation locative dans les organismes HLM – Analyse de la CGL*

88	Le Toit Vosgien	72	OPH Ferté-Bernard
89	Val d'Yonne Habitat	72	Le Mans Habitat
89	Brennus Habitat	72	Sarthe Habitat
90	Logissim Habitat	73	OPH Ugine
92	Logement français	73	OPH Chambéry
92	Pierres et Lumières	75	OPH Paris
92	IRP	76	Rouen Habitat
92	Emmaüs Habitat	77	Val du Loing Habitat
92	Logement francilien	77	Confluence Habitat
92	France Habitation	77	OPH de Seine et Marne
93	Le Foyer Noiséen	78	Mantes en Yvelines Habitat
94	Aximo	78	Versailles Habitat
97	Ozanam	78	OPH OPIEVOY
97	SHLMR	80	ODA
		80	OPSOM
		80	OPH Amiens Picardie
		83	OPH Seyne-sur Mer
		83	Toulon Habitat Méditerranée
		83	Var Habitat
		84	OPH Avignon
		85	OPH Vendée
		86	Logiparc
		86	Habitat 86
		87	OPH Limoges Metropole
		88	OPH Epinal
		88	Epinal Habitat
		88	OPH Vosges
		88	OPH des Vosges
		89	Office auxerrois de l'Habitat
		90	OPH Territoire de Belfort
		91	OPH Bourg la Reine
		91	Vivr'Essonne
		92	Sceaux Habitat
		92	OPH Clichy la Garenne
		92	OPH Nanterre
		93	OPH Aulnay Sous Bois
		93	OPH Romainville
		93	OPH Aubervilliers
		93	OPH Montreuillois
		93	Plaine Commune Habitat
		93	OPH Seine-Saint-Denis
		94	OPH Thiais
		94	OPH Vincennes
		94	Maisons-Alfort Habitat
		94	OPH Kremlin-Bicêtre
		94	OPH Bonneuil sur Marne
		94	OPH Villejuif
		94	OHSA
		94	OPH Val de Marne
		95	Ermont Habitat
		95	Val d'Oise Habitat

## Annexe 6

### Liste des organismes ayant répondu sans transmettre leur PCL

ESH		OPH	
Département	Organisme	Département	Organisme
6	Azur Provence Habitat	3	OPH Montluçon
17	Atlantic Aménagement	7	Vivarais Habitat
28	Eure et Loir Habitat	12	OPH Rodez
31	Promologis	14	Caen Habitat
32	Gasconne d'HLM du Gers	17	OPH de Rochefort
34	FDI Habitat	28	Habitat Eurélien
35	La Rance	29	OPH Quimper-Cornouaille
35	Aiguillon Construction	35	Archipel Habitat
37	La Tourangelle	35	Habitat 35
37	Touraine Logement	38	OPH Isère
38	SA d'HLM du Coin de Terre et du Foyer	38	OPH région grenobloise
38	PLURALIS	42	Roanne Habitat
38	Société Dauphinoise pour l'Habitat	44	Nantes Habitat
40	SA d'HLM des Landes	50	Presqu'Ile Habitat
43	Le Foyer Vellave	52	Chaumont Habitat
50	SA d'HLM du Cotentin	59	LMH
56	Les Ajoncs	62	Pas-de-Calais Habitat
60	SA d'HLM du Beauvaisis	62	Habitat du Littoral
75	Paris et sa Région	65	OPH 65
76	Seine Habitat	68	OPH Sainte Marie aux Mines
76	SA d'HLM VAC	69	OPH du Rhône
85	Vendée Logement	71	OPH Saône et Loire
95	SAVO	73	OPH Savoie
		73	OPH d'Albertville
		77	OPH de Chelles
		84	Mistral Habitat
		87	ODHAC
		92	Clamart Habitat
		93	Bondy Habitat
		94	Créteil Habitat
		95	OPH Argenteuil-Bézons

## Annexe 7

### Liste des bailleurs n'ayant pas de PCL en vigueur lors de notre demande

ESH		OPH	
Département	Organisme	Département	Organisme
10	Mon Logis	3	OPH Commeny
12	Aveyron Logement	13	HMP (PCL incomplet)
13	Famille et Provence	15	OPH Cantal
13	Nouveau Logis provençal	19	OPH Tulle
14	Le Foyer Normand	19	Habitat Pays d'Egletons
25	Néolia	26	OPH Montélimar
27	SA d'HLM Rurale de l'Eure	55	OPH de la Meuse (PCL incomplet)
27	Le logement familial de l'Eure	59	OPH Fourmies
27	Siloge	63	OPH de Chamalières
33	SA d'HLM du Libournais	74	Léman Habitat
33	Le Foyer de la Gironde	79	Habitat Nord Deux-Sèvres
33	Domofrance	81	OPH Castres
39	SA doloise	87	Saint-Junien Habitat
39	Le Foyer Jurassien	87	OPH Saint-Yrieix
41	SA Jacques Gabriel	92	OPH Courbevoie
49	Anjou Castors	94	OPH Cachan
50	Manche Calvados Habitation	94	OPH Saint-Maur-des-Fossés
50	Les Cités Cherbourgeoises	94	OPH Champigny sur Marne
59	Logis Métropole	94	OPH Joinville-le-Pont
63	Domocentre		
75	L'Habitation confortable		
75	AXENTIA		
75	Logikia		
75	SDH		
75	Athénée		
75	SA d'HLM Moulin vert		
76	Société normande d'HLM		
76	SA d'HLM Région d'Elbeuf		
79	SA Melloise d'HLM		
84	Vaucluse Logement		
92	Sofilogis		
92	Logirys		
95	Logis social du val d'Oise		
97	SA d'HLM de Guyane		