

La question du logement

Le conseil de concertation locative

CCL

Afin d'assurer l'organisation et le déroulement de la concertation avec les habitants et leurs associations sur les questions liées au service rendu par les organismes et à la gestion immobilière des ensembles d'habitations, **la loi n°2000-1208 (SRU) du 13 décembre 2000 a renforcé** la concertation entre bailleurs et associations de locataires dans les OPH (offices) et les sociétés anonymes (SA) d'HLM, en modifiant les dispositions des articles 42 et 44, et en instaurant les articles 44bis, 44 ter et 44 quater de **la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 qui visent à :**

- Créer un plan de concertation locative et instaurer des Conseils de Concertation Locative (CCL)
- Définir la compétence et la composition des conseils de concertation
- Fixer les règles de concertation à respecter dans le cadre d'une opération d'amélioration ou de construction/démolition.

Par ailleurs, la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié les articles 44, 44bis, 44 ter et 44 quater de la loi 86-1290 en instaurant les obligations suivantes :

- La parité entre hommes et femmes sur les listes électorales des représentants des locataires
- L'obligation d'affiliation à une organisation nationale
- La consultation directe des représentants des locataires sur les projets d'amélioration ayant une incidence sur le loyer ou les charges locatives ou de construction/démolition...
- L'attribution de moyens financiers et matériels précis.

La concertation est organisée sur la base du Plan de Concertation Locative (PCL), validé par le conseil d'administration, qui définit les modalités pratiques de la concertation, et instaure un ou plusieurs conseils de concertation sur le patrimoine du bailleur. La loi du 23 décembre 1986 oblige le conseil de concertation locative à se réunir au moins une fois par an, mais dans la pratique il se réunit plus fréquemment.

Le CCL traduit le besoin de participation active des habitants face à la problématique du vivre ensemble. Il n'est plus possible aujourd'hui d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser une concertation avec les habitants ou une consultation quel que soit le domaine concerné.

Il est consulté sur : document soumis à la licence CC BY SA

- Les différents aspects de la gestion des immeubles concernés,
- Tout projet d'amélioration, de construction ou de démolition,
- Toutes mesures touchant au cadre de vie.

Il est composé de représentants des locataires (représentants les associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la CNC, au CNH ou au Conseil national de la consommation) et du bailleur, assistés, s'ils le souhaitent, de toute personne dont la compétence est jugée utile. Le conseil d'administration peut désigner des membres du conseil pour en faire partie.

Plan de concertation locative

La loi a obligé les bailleurs personnes morales à créer des conseils de concertation locative et à élaborer des plans de concertation locative (PCL) qui prévoient « des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre ».

Les moyens financiers fixés par la loi sont à minima de 2 € par logement, mais ils peuvent être supérieurs à ce seuil.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires, selon des modalités qui peuvent varier d'un bailleur à un autre :

- soit au prorata des dernières élections (35 %)
- soit à part égale (33 %), soit par projet (19 %) ...

L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Les moyens matériels mis à disposition des associations (locaux, photocopies, téléphone, supports de communication, abonnements...) font l'objet de discussion au sein des CCL, certains bailleurs se montrant plus généreux que d'autres.

Le PCL n'est pas réservé au seul secteur HLM, mais à bien d'autres catégories de bailleurs.

Le conseil de concertation locative représente un véritable lieu stable et pérenne de partage d'informations entre bailleurs et associations de locataires.

Les CCL représentent davantage des instances de discussion, de finalisation et de validation de projets que des instances de conception et de coproduction de projets.

Les Conseils de concertation locative constituent un dispositif que certains bailleurs ont complété avec d'autres approches de concertation (visites en pied d'immeuble, diagnostics en marchant, forums, panels d'habitants, habitants relais...) de manière à créer les conditions d'un échange constructif et durable avec les habitants.

Thèmes de consultation et programme de travail

La loi prévoit les thèmes à traiter au sein des CCL d'une manière générale. Mais il convient dans un cadre partenarial de clarifier les objectifs du CCL, d'en rappeler les règles et les rôles.

Les thèmes de la concertation doivent être précis et définis, pour éviter la dispersion ou le survol mais également pour conforter la qualité de la relation entre le bailleur et le locataire.

La loi prévoit que la concertation relative aux projets patrimoniaux (projets d'amélioration, de réhabilitation et/ou projets de démolition-reconstruction) peut se faire soit dans le cadre du CCL, soit à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concernés, échelle qui dans la pratique s'avère souvent plus adaptée. Une articulation est cependant à trouver entre les deux niveaux de concertation (CCL / local), le CCL patrimonial pouvant être chargé d'émettre un avis sur la méthodologie de la concertation envisagée sur les différents projets locaux présentés.

D'une manière plus générale, il est recommandé de prévoir chaque année une présentation de la programmation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux dans le cadre du CCL.

Avec la nouvelle loi Ville du 21 février 2014, il est recommandé également d'envisager le cas échéant une articulation entre le CCL et le(s) conseil(s) citoyens et la (les) maison(s) du projet lorsque le patrimoine de l'organisme est concerné, car ces instances traitent également des questions de l'amélioration du cadre de vie à l'échelle des quartiers prioritaires de la ville ou du projet de renouvellement urbain.

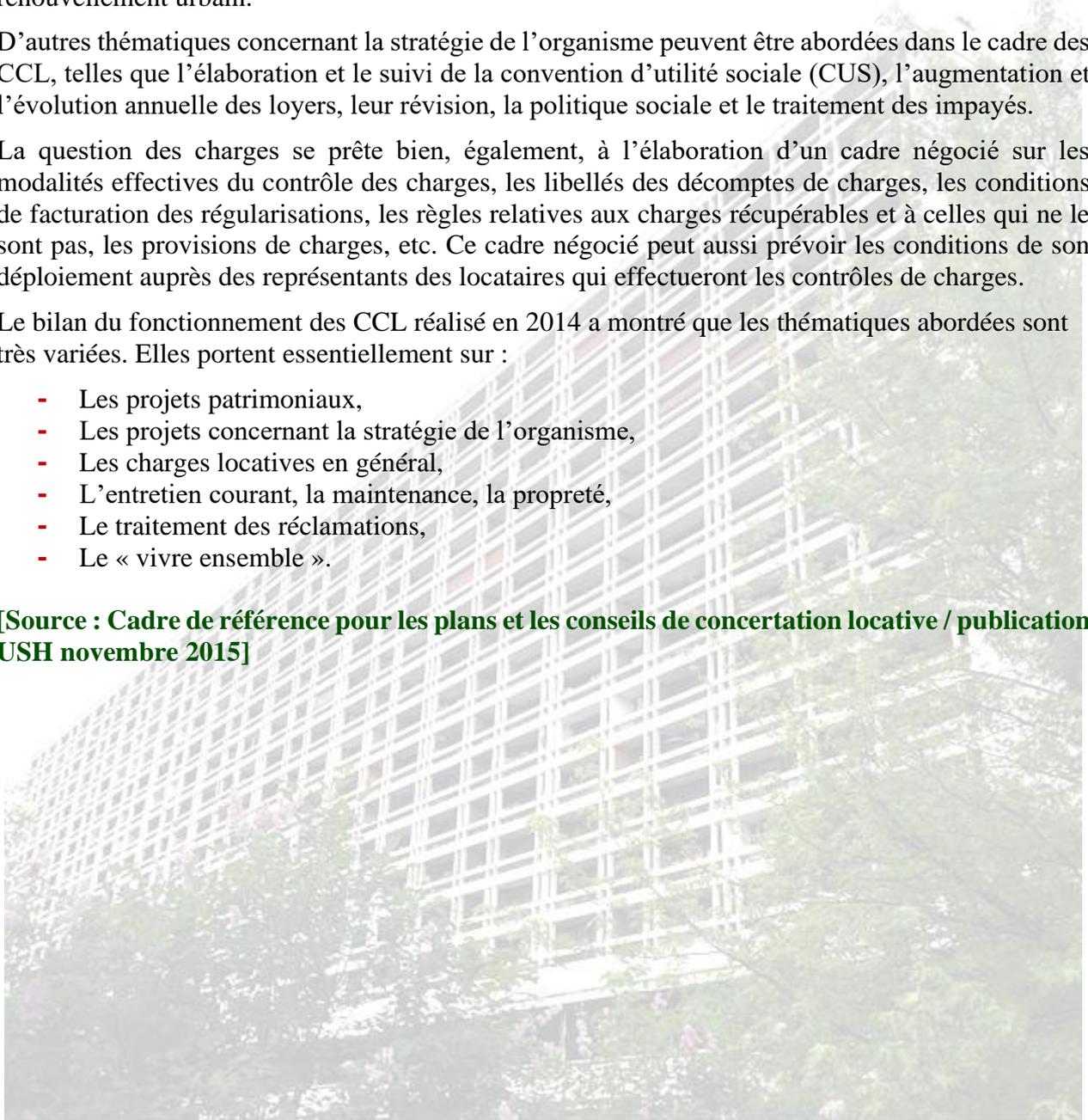
D'autres thématiques concernant la stratégie de l'organisme peuvent être abordées dans le cadre des CCL, telles que l'élaboration et le suivi de la convention d'utilité sociale (CUS), l'augmentation et l'évolution annuelle des loyers, leur révision, la politique sociale et le traitement des impayés.

La question des charges se prête bien, également, à l'élaboration d'un cadre négocié sur les modalités effectives du contrôle des charges, les libellés des décomptes de charges, les conditions de facturation des régularisations, les règles relatives aux charges récupérables et à celles qui ne le sont pas, les provisions de charges, etc. Ce cadre négocié peut aussi prévoir les conditions de son déploiement auprès des représentants des locataires qui effectueront les contrôles de charges.

Le bilan du fonctionnement des CCL réalisé en 2014 a montré que les thématiques abordées sont très variées. Elles portent essentiellement sur :

- Les projets patrimoniaux,
- Les projets concernant la stratégie de l'organisme,
- Les charges locatives en général,
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté,
- Le traitement des réclamations,
- Le « vivre ensemble ».

[Source : Cadre de référence pour les plans et les conseils de concertation locative / publication USH novembre 2015]



Cette photo par Auteur inconnu est soumise à la licence [CC BY SA](#)