

14ème législature

Question N° : 46920	De Mme Colette Capdevielle (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >HLM	Analyse > plan de concertation locative.
Question publiée au JO le : 24/12/2013 Réponse publiée au JO le : 16/09/2014 page : 7863 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 01/04/2014 Date de renouvellement : 15/07/2014		

Texte de la question

Mme Colette Capdevielle attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le non-respect d'un plan de concertation locative, signé entre un bailleur social et des associations de locataires. Plusieurs engagements ont été contractuellement définis, et des moyens ont été attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs missions dans ce cadre. Parmi ces moyens figure notamment l'occupation de locaux à titre gratuit pour chaque association, et pour une durée déterminée. Après la réalisation de travaux dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, le bailleur social, sans tenir compte des engagements contractuels, a décidé de solliciter un loyer auprès d'une des associations concernées. Cette dernière qui n'a pas uniquement pour objet la défense des locataires, mais qui intervient depuis des années en ce sens, bénéficie actuellement du double de superficie accordée aux autres associations, justifiant selon le bailleur le paiement d'un loyer. Aujourd'hui, le plan étant toujours juridiquement exécutoire entre les parties, il semble difficilement acceptable que le bailleur social exige le paiement d'un loyer par l'association, s'affranchissant ainsi des dispositions contractuelles. Elle demande alors si cette sollicitation du bailleur est légitime et, le cas échéant, quel est le recours possible pour l'association concernée.

Texte de la réponse

Les dispositions prévues aux articles 44 bis et 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ont pour objectif de favoriser la concertation entre les bailleurs et les représentants des locataires. Ainsi, le plan de concertation locative doit être élaboré par le bailleur avec les personnes désignées à l'article 44 bis de la loi de 1986 précitée. Ce plan définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou ensembles immobiliers du patrimoine du bailleur. Il précise aussi les règles destinées à formaliser les relations locatives locales et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Par ailleurs, aux termes de l'article 42 de loi de 1986 précitée, des accords collectifs locaux peuvent être conclus entre le bailleur et une ou plusieurs associations de locataires. Ils ne sont obligatoires que s'ils ont été conclus : soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord. Il paraît difficile en l'absence des éléments constitutifs du dossier d'affirmer que le bailleur n'a pas respecté les accords conclus. Il est en



revanche tout à fait possible pour l'association de saisir de ce litige la Commission départementale de conciliation compétente. En effet, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoit en son article 20 la mise en place dans chaque département d'une Commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et de locataires, en nombre égal, compétente pour concilier les litiges résultant de difficultés dans l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986. En revanche, si le litige tend à persister, il appartient à l'une ou l'autre des parties de saisir le juge judiciaire compétent.