



côte d'azur habitat

**REVISION DU  
PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE  
DE  
COTE D'AZUR HABITAT**

2018

M d  13 8  
PA

## SOMMAIRE

La réglementation et les signataires	p. 4
Préambule	p. 5
I. Objet du Plan de Concertation Locative	p. 7
II. Le Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP)	p. 7
III. Les Conseils de Concertation Locative (CCL)	p. 10
IV. Les moyens matériels et financiers	p. 12
V. Bilans et révision	p. 13
VI. Litiges	p. 14
VII. Signataires	p. 14
Annexe : Articles 44 à 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (extrait Légifrance).	p. 15

1 d  B S P P

## EN VERTU :

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, article 44, article 44 bis, article 44 quater modifiés par les articles 93 à 96 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017, article 44 ter créé par l'article 193 de Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- Vu le Plan de Concertation du Patrimoine de l'OPAM, signé le 23 novembre 2001.
- Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, articles 93 à 96.

## CONSIDERANT :

- La volonté de Côte d'Azur Habitat de favoriser et de faciliter la concertation avec ses locataires.
- L'existence depuis le 23 novembre 2001 d'un « Plan de Concertation du Patrimoine de l'OPAM ».
- La réactualisation, d'un commun accord entre les parties, du document contractuel existant, conformément à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par les articles 93 et 94 de la loi n° 2017- 86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

11 d [Signature] 13 J PP

**ENTRE :**

Monsieur Philippe PRADAL, ès qualité de Président et de Madame Cathy HERBERT ès qualité de Directeur Général de Côte d'Azur Habitat, sis 53 boulevard René Cassin à Nice, en exercice, agissant aux présentes en vertu de la délibération n°89 du Conseil d'administration du 24 septembre 2018 rendue exécutoire le 25 septembre 2018.

**ET**

- Madame Marie-Jeanne MURCIA, Administrateur-élue, représentante des locataires et Présidente de la FLAM.
- Madame Jacqueline BERNOCCO, Administrateur-élue, représentante des locataires et Présidente de Rayon de Soleil.
- Madame Patricia PERRAZZINI, Administrateur-élue, représentante des locataires de la CGL 06.
- Monsieur David ORLANDI, Administrateur-élu, représentant des locataires de la CNL 06.
- Madame Marie-Claude ROBIN, représentante des locataires et Présidente de la CGL 06.

Agissant ès qualité, au nom et pour le compte des associations représentant les locataires aux dernières élections des représentants de locataires du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au sein du patrimoine de Côte d'Azur Habitat, Office Public de la Métropole Nice Côte d'Azur et des Alpes Maritimes.

Et conformément à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par les articles 93 et 94 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

**Il a d'abord été exposé ce qui suit :**

M d   B F  
PP

## PREAMBULE

Pour mémoire, l'article 193 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 complétant la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, a défini les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social (article 44 bis à 44 quater de la loi du 23 décembre 1986).

C'est sur ce fondement légal que Côte d'Azur Habitat s'est doté en 2001, d'un Plan de Concertation Locative. Ce Plan de Concertation Locative avait été élaboré conjointement avec l'ensemble des partenaires énumérés dans la loi :

- Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'office affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation (1) : CNL 06, AFOC, CGL06.
- Les représentants d'associations de locataires ayant obtenu au moins 10% des suffrages exprimés aux dernières élections : FLAM, Rayon de Soleil.
- Les administrateurs élus représentants des locataires au conseil d'administration de l'Office : CNL 06, FLAM, Rayon de Soleil.

Ce document contractuel, présenté par délibération n°76/2001, validé par le Conseil d'Administration du 7 mars 2001, constitue un dispositif qui régit les relations entre les parties. Il détermine le cadre et organise les modalités pratiques de la concertation « bailleur-locataires » au sein du patrimoine de l'Office depuis sa signature, le 23 novembre 2001.

Depuis sa création, le Plan de Concertation Locative fonctionne régulièrement autour de Conseils de Concertation Locative composés de représentants de l'Office et de représentants d'associations de locataires désignés dans les conditions prévues à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

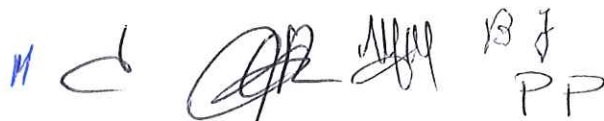
Ces Conseils de Concertation Locative (article 44 ter de la loi n°86-1290 créé par l'article 193 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) sont consultés sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers appartenant au patrimoine de l'Office, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et, plus généralement, sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires de l'Office.

Un rapport d'activités du Plan de Concertation est présenté annuellement par délibération au Conseil d'Administration de l'Office et la pratique, en matière de concertation, a suivi l'évolution de la réglementation.

---

(1) Cinq organisations de locataires siègent à la Commission nationale de concertation :

*La Confédération nationale du logement (CNL),  
La Confédération nationale du logement (CGL),  
La Confédération syndicale des familles (CSF),  
La Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV),  
L'association Force ouvrière consommateurs (AFOC).*



Le Plan de Concertation Locative est aujourd'hui un outil stable et pérenne, de partage d'informations entre les services de l'Office et les représentants d'associations de locataires.

Cependant, il doit faire à présent l'objet d'une réactualisation afin d'une part, de prendre en compte l'évolution de la réglementation en matière de concertation locative (articles 93 à 96 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017) et d'autre part, de décrire au plus près les pratiques mises en œuvre au sein de l'Office depuis 2001.

Cette concertation vise plusieurs objectifs :

- Les projets patrimoniaux et la transparence dans la gestion patrimoniale.
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté du patrimoine.
- Le traitement des réclamations.
- L'amélioration de l'entretien des parties communes intérieures et extérieures.
- La sensibilisation et la responsabilisation des résidents aux problèmes de sécurité et d'incivisme, le « vivre ensemble ».
- La maîtrise des charges.
- Les économies d'énergies.

Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, la réactualisation du Plan de Concertation Locative doit intervenir, au plus tard, le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Au cours de l'année 2017, des échanges réguliers avec les représentants des associations signataires du Plan de Concertation Locative ont été menés afin de prendre en compte leurs souhaits.

Lors du Conseil de Concertation du Patrimoine du 9 avril 2018, il a été rappelé la nécessité de réviser le Plan de Concertation et un calendrier a été acté.

Pour mémoire, depuis les dernières élections de décembre 2014, les interlocuteurs du Plan de Concertation du Patrimoine localement sont :

- ✓ Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine de l'Office affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation
- ✓ Les représentants des associations de locataires non affiliées ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections.
- ✓ Les administrateurs élus représentants des locataires.

Ce document est l'aboutissement du travail mené en concertation depuis 2017.

Il est convenu que le présent plan de concertation locative prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

M C JB PP BF

## I. **Objet du Plan de Concertation Locative.**

Dans un souci de gestion de proximité, le Plan de Concertation Locative de Côte d'Azur Habitat fixe des règles de consultation et de concertation des locataires pour l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Ce Plan organise la concertation avec les représentants des locataires en croisant une logique thématique (Convention d'utilité sociale, enquêtes de satisfaction, programmes de réhabilitation, résidentialisations etc.) et une logique de territoire.

Ces règles générales se déclinent à des niveaux différents. A cet effet, le Plan de Concertation Locative instaure plusieurs Conseils de Concertation Locative :

- ✓ Un Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP), à l'échelle du patrimoine,
- ✓ Des Conseils de Concertation Locative (CCL), plus proches des réalités de terrain, exclusivement compétents dans le ressort des secteurs géographiques spécifiques auxquels ils sont rattachés (agences).

L'application du Plan de Concertation consiste en une consultation régulière des représentants des locataires sur la gestion des groupes d'immeubles, les opérations de réhabilitation ou d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges, les opérations de construction-démolition et plus généralement, toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants.

Un rapport d'activités des instances participant au Plan de Concertation Locative (Conseil de Concertation du Patrimoine et Conseils de concertation locative) sera présenté une fois par an au Conseil d'Administration de l'Office.

## II. **Le Conseil de Concertation du Patrimoine.**

Le Conseil de Concertation Locative au niveau du patrimoine est dénommé Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP).

**Composition (articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 n°86-1290 modifiée par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017) :**

Le Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP) est composé de la façon suivante :

Pour Côte d'Azur Habitat :

- Le Président ès qualité ou son représentant.
- Le Directeur Général ès qualité ou son représentant.
- Tout responsable dont la compétence pourra être utile aux membres du Conseil de Concertation du Patrimoine, pour apporter son expertise sur un thème choisi.

Pour les représentants des locataires :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,
- ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires,
- ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

Chacune de ces entités devra désigner le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces associations œuvrent dans le domaine du logement, sont indépendantes des partis politiques et ne poursuivent pas d'intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social ou du droit à la ville.

La désignation de trois représentants au maximum devra permettre d'assurer une continuité dans le travail mené au sein de chaque Conseil et plus généralement, au sein du Plan de Concertation Locative.

Modalités spécifiques :

✓ Ne peuvent être membres des Conseils de Concertation, les locataires en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.

✓ Si un membre du Conseil de Concertation perd la qualité de locataire, son mandat prend fin automatiquement, l'association devra alors désigner un nouveau représentant.

✓ Pendant la période de validité du plan de concertation locative et en application de l'article 44 de la loi n°86-1290 modifié par l'article 93 de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017, pourront également être associés, tous autres représentants d'association de locataires sous réserves de respecter les conditions légales et les éléments de formalisme suivants :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires, ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.
- Demande expresse à l'organisme par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Transmission des statuts de l'association et le récépissé de déclaration en Préfecture.
- Désignation de 3 au plus de ses représentants choisis par les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

*(Handwritten signatures and initials)*  
PP 138



### **Rôle :**

Le Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP) est consulté sur la gestion des immeubles ou groupes d'immeubles appartenant à l'Office et, plus généralement, sur toutes les mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants.

La concertation porte sur la consistance, le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation. (Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, art. 44 quater).

### **Projets d'amélioration ou de construction-démolition :**

Article 44 quater de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 95 et 96.

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre.

À défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

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

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

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.

### **Fonctionnement :**

✓ **Le Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP)** sera réuni autant de fois que nécessaire à la demande d'une des parties et, à minima, une fois par an.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a blue 'M', a 'd', a large signature, and other initials.

Les réunions du Conseil de Concertation du Patrimoine seront organisées par convocation des services de l'Office.

Des comptes rendus seront établis par les services de l'Office après chaque réunion. Ils seront adressés par lettre simple et/ou courriel le cas échéant, aux représentants des associations participantes qui disposeront de 15 jours à compter de la date de réception pour y apporter des observations éventuelles. Passé ce délai, le compte rendu sera considéré comme approuvé.

### III. Les Conseils de Concertation Locative (CCL).

Les Conseils de Concertation Locative (CCL) répondent à une logique de gestion territoriale du patrimoine par les agences. Un conseil spécifique pour les immeubles en copropriétés a été créé afin d'organiser une meilleure défense des locataires au sein des assemblées générales de ces copropriétés.

- Conseil de Concertation Locative de l'agence d'Antibes.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Carros.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de St Augustin.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Las Planas.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Bon Voyage.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de l'Ariane.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence de Menton.
- Conseil de Concertation Locative de l'agence du Forum.
- Conseil de Concertation Locative des Copropriétés.

Cette liste n'étant pas définitive, d'autres conseils locaux pourront être créés ou supprimés si la pratique le justifie. La décision de créer ou supprimer un conseil local sera présentée en séance de Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP) puis au Conseil d'Administration de l'Office.

#### **Composition :**

Chaque Conseil de Concertation Locative (CCL) est composé de la façon suivante (articles 44 et 44 ter de la loi du 23 décembre 1986 n°86-1290 modifiée par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017) :

Pour Côte d'Azur Habitat :

- Le Directeur Général ès qualité ou son représentant,
- Le chef d'Agence ou son représentant,
- Tout responsable dont la compétence institutionnelle pourra être utile, pour apporter son expertise sur un thème choisi, aux membres du Conseil de Concertation Locative.

Pour les représentants des locataires :

- Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,



- ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires,
- ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

Chacune de ces entités devra désigner le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Ces associations œuvrent dans le domaine du logement, sont indépendantes des partis politiques et ne poursuivent pas d'intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social ou du droit à la ville.

Les membres des Conseils de Concertation Locative pourront être assistés de toute personne dont la compétence serait jugée utile, à condition que les membres du Conseil en aient fait la demande expresse auprès de la Direction Générale de l'Office.

Pendant la période de validité du plan de concertation locative et en application de l'article 44 de la loi n°86-1290 modifié par la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 – article 93, pourront également être associés, selon les mêmes modalités que pour le Conseil de Concertation du Patrimoine, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires, ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation (désignation au bailleur de 3 au moins de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

### Rôle :

Les Conseils de Concertation Locative sont consultés sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles concernés sur le territoire de l'agence, et plus généralement, sur toutes les mesures touchant au cadre de vie quotidien des locataires.

Les Conseils de Concertation Locative sont des lieux d'échange d'informations entre les services de l'Office et les locataires. Ils permettent de :

- ✓ Mener des réflexions locales (projets de territoire),
- ✓ Traiter de sujets relatifs à la vie quotidienne du territoire de l'agence,
- ✓ Faire une traduction opérationnelle de ces réflexions (travaux, aménagements).

### Fonctionnement :

✓ **Les Conseils de Concertation Locative (CCL)** seront chacun réunis régulièrement à minima, une fois par an.

Des réunions extraordinaires seront possibles sur demande expresse d'un des membres de droit du Conseil compétent et si la situation le justifie. Un calendrier annuel fixera les dates et des convocations de rappel seront faites.

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large signature and several smaller initials.

Ces convocations devront indiquer la date, le lieu, l'ordre du jour et seront adressées par lettre simple et/ou courriel le cas échéant dans un délai minimal de 10 jours avant la réunion.

Des comptes rendus seront établis par les services de l'Office après chaque réunion. Ils seront adressés par lettre simple et/ou courriel le cas échéant, aux représentants des associations participantes qui disposeront de 15 jours à compter de la date de réception pour y apporter des observations éventuelles. Passé ce délai, le compte rendu sera considéré comme approuvé.

#### **IV. Moyens matériels et financiers**

L'article 44 bis de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, articles 93 et 94, précise que le plan de concertation locative prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires dans le cadre du Plan de Concertation sont négociés sur les bases suivantes :

##### **1) Les moyens matériels :**

###### - La formation

Chaque représentant d'associations de locataires siégeant au Plan de Concertation de l'Office aura la possibilité de participer aux formations du personnel organisées en interne, sous réserve qu'il en fasse la demande auprès de la Direction Générale.

###### - La mise à disposition d'une salle de réunion

Chaque représentant d'associations de locataires siégeant au Plan de Concertation de l'Office aura la possibilité de demander une mise à disposition d'une salle de réunion au siège, sous réserve qu'il en fasse la demande auprès de la Direction Générale.

###### - La communication

Le présent Plan de Concertation Locative sera disponible sur le [www.cda-habitat.fr](http://www.cda-habitat.fr) et sur intranet pour les salariés de l'Office.

##### **2) Les moyens financiers :**

Une allocation annuelle de 2 € par logement sera attribuée à chaque association participant au Plan de Concertation Locative de Côte d'Azur Habitat, à compter de sa date de prise d'effet, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2019.



Le montant total de cette allocation sera réparti au prorata des résultats obtenus, aux dernières élections des locataires, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Il est signalé qu'en l'état actuel de la réglementation (article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986 modifié par l'article 94 de la loi du 27 janvier 2017), les associations nouvellement entrantes dans le Plan de Concertation ne pourraient pas se voir accorder de moyens financiers si elles n'avaient pas déposé de liste aux élections de locataires précédentes.

Côte d'Azur Habitat sollicitera annuellement le rapport d'activités, l'évaluation des actions menées et le bilan de l'utilisation des moyens financiers attribués aux associations de locataires.

### **3) Les indemnités :**

Sont concernés par cette indemnisation, les trois représentants au plus par association qui participent au Plan de Concertation Locative.

Une indemnisation journalière forfaitaire globale de 63.11 € sera accordée aux représentants des locataires pour leur participation aux réunions des Conseils de concertation (Conseils de Concertation du Patrimoine et Conseils de Concertation Locative).

## **V. Bilans et révision**

Les partenaires du Plan de Concertation se réuniront une fois par an pour faire un bilan de son application.

Un rapport d'activités annuel sera présenté au Conseil d'Administration de l'Office.

La présente révision du Plan de Concertation Locative, validée par le Conseil d'Administration, est envisagée comme un document évolutif qui peut être révisé d'un commun accord entre les partenaires.



## VI. Litiges

Toute difficulté résultant de la mise en application du Plan ou du fonctionnement des Conseils fera l'objet d'une tentative de règlement à l'amiable ou par saisine de la commission départementale de conciliation compétente pour en juger.

Fait à Nice, le **7 DEC. 2018**

en 7 exemplaires

### LES SIGNATAIRES

<p><b>Monsieur Philippe PRADAL,</b> Président de Côte d'Azur Habitat</p> 	<p><b>Madame Cathy HERBERT</b> Directeur Général de Côte d'Azur Habitat</p> 
<p><b>Madame Marie-Jeanne MURCIA,</b> Administrateur élue, représentante des locataires, Présidente de la FLAM.</p> 	<p><b>Madame Jacqueline BERNOCCO,</b> Administrateur élue, représentante des locataires, Présidente de Rayon de Soleil.</p> 
<p><b>Monsieur David ORLANDI,</b> Administrateur élu, représentant des locataires de la CNL 06.</p>	<p><b>Madame Marie-Claude ROBIN,</b> Président de l'UD CGL06.</p> 
<p><b>Madame Patricia PERRAZZINI,</b> Administrateur élue, représentante des locataires de la CGL 06.</p> 	

ANNEXE :

Articles 44 à 44 quater de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 (extrait Légifrance).

M d <sup>15</sup> Jean 13 J  
PP

#### Article 44

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent oeuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles oeuvrent 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 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 désignées 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

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 94 (V)

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en oeuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

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

#### Article 44 ter

Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 3° JORF 14 décembre 2000

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



Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 95

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 96


Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

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

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation. Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article.

*m l*  *BJ*  
*PP*