



Question- 09/02/24 Réponse 09/02/24 Thèmes

- Gouvernance
- Caleol
- Représentation des locataires
- Organisation de négociation

■ Question :

Comment se négocie, pour un OLS de dimension nationale, la participation de représentants des locataires aux Caleol déconcentrées ?

Ce bailleur souhaite mettre en place un système de rotation entre trois représentants des locataires qu'il appelle « titulaire », « suppléant » et « réserve » disposant chacun d'un mandat d'une année. Que faut-il en penser ?

Il s'appuie sur un protocole d'accord signé antérieurement avec des organisations de locataires. Il faut aussi tenir compte du règlement intérieur de ces Caleol. Comment interroger ces documents et leur hiérarchie ?

■ Réponse :

● Ce que dit le droit :

L'article L. 441-2 du CCH définit l'obligation de mise en place d'au moins une Caleol et la composition des Caleol, laquelle est précisée par l'article R. 441-9 du CCH qu'elle soit unique chez un bailleur ou multiples.

L'article L. 441-2 dit que :

« La commission prévue au I est composée :

- 1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- 3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;
- 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant. Les différents courriers envoyés par les deux frères à la RIVP sont parfaits dans leurs contenus et formes.... »

L'article R. 441-9 du CCH précise que, dans son grand I, un EPCI sur le territoire duquel l'OLS dispose de plus de 2 000 logements peut imposer la constitution d'une Caleol et qu'un OLS, au vu de la dispersion géographique de son parc locatif, peut décider la création de plusieurs Caleol. Cet OLS national est dans ce cadre qui justifie légalement la constitution d'un grand nombre de Caleol.

Il précise dans son grand III :

« Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. »

Il n'est apporté aucune précision autres que celles-ci-dessus.

Il y a donc la place pour inventer des modalités sous réserve de respecter les prérogatives des différents acteurs.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-1 - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● **Les éléments du dossier**

▪ **Les enjeux**

La composition des CCL déconcentrés ne pose pas les difficultés de celle des Caleol. Pour les CCL, elle est ouverte à toutes les organisations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation. Il suffit d'être organisé sur le périmètre du CCL et de s'être déclaré pour participer. Si l'organisation n'est pas structurée, elle n'est pas présente.

La composition des Caleol est plus complexe : elle impose une représentation des locataires et ne permet la participation que d'un seul représentant des locataires. Il ne peut y avoir de vide, le locataire présent ne relève pas forcément du périmètre de la Caleol et sa désignation est indépendante de son rattachement à telle ou telle organisation de locataires.

Lorsque le nombre de Caleol et la taille territoriale et patrimoniale du bailleur rendent impossible, pour les seuls trois administrateurs (l'OLS est une ESH), de participer à chacune de leur composition et d'assumer l'ensemble de leurs réunions, la désignation des représentants dans les territoires peuvent ne pas être attachés à telle ou telle organisation de locataire.

Il faut donc déterminer des règles tenant compte de l'organisation hétérogène de chacune des associations, présentes ou non sur tel ou tel territoire, et respecter le résultat des urnes au moment de la dernière élection, 2022, des représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance. Il faut aussi être attentif à disposer de représentants le plus en proximité pour connaître mieux les patrimoines, les situations, la demande spécifiques. Il faut enfin reconnaître les administrateurs représentants des locataires et leur attribuer une place particulière, notamment plus permanente, par rapport aux autres participants représentants des locataires dans les Caleol.

▪ **La notion de protocole d'accord**

Le bailleur s'appuie sur un protocole d'accord signé avec des organisations de locataires. Il faut s'interroger sur le statut juridique de cet accord :

- La liste des organisations de locataires participant conduit à ne pas considérer la négociation comme relevant de la recherche d'un accord collectif local puisqu'elles ne recouvrent pas les seules organisations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation.

Par ailleurs, un accord collectif local ne peut concerner l'organisation des commissions émanation du Conseil d'administration ou de surveillance et pour lesquelles ce conseil est et doit rester le seul décisionnaire.

- Si les participants sont, constat, ceux participant aux Conseils de concertation locative, l'organisation de la composition des Caleol, ne relève pas, non plus, des prérogatives de ces CCL que la Loi détermine comme étant : « *les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.* »

Le Plan de concertation locative du bailleur précise normalement les compétences du ou des CCL ... qui ne peut évidemment pas recouvrir la composition des Caleol

Il faut donc être attentif, avant de lancer une négociation, d'en définir le statut légal quitte à le dire « extra-légal » (dans le sens « tout ce qui n'est pas interdit est permis ») ; et donc d'en détailler les modalités d'organisation, les acteurs, la formation de la décision, leur débouchés et conséquences ...

Il faut aussi être précis sur les termes de l'accord. Par exemple, pour l'OLS en question, il prévoit un titulaire, éventuellement d'un suppléant et, encore plus hypothétique, d'un troisième représentant dit « en réserve ». Mais il ne dit rien sur l'appartenance de ces trois nommés à telle ou telle organisation. La négociation ensuite, en concrétisation nominative, porte toutes les imprécisions lorsqu'elle suit une logique de répartition nationale entre les organisations de locataires et donc trois personnes pouvant ne pas relever de la même organisation de locataires.

▪ **La temporalité des Caleol**

Rien n'est précisé légalement sur la durée du mandat des membres des Caleol. En général, la fréquence de composition des Caleol recouvre la durée des mandats des administrateurs, 4 ans pour les représentants des locataires.

L'OLS en question a fixé cette durée à 1 an et l'a inscrit dans son règlement intérieur des Caleol. Dans les faits, rien ne l'interdit. Cependant, l'obligation de rendre compte annuellement de l'activité de la commission peut être en contradiction si des justifications sont demandées.

■ Une logique de rotation en contradiction avec les pouvoirs du Conseil

L'OLS s'est entendu, dans un premier temps dans le cadre du protocole d'accord, avec des organisations de locataires pour proposer une rotation entre titulaires, suppléants et « en réserve » pour chaque Caleol.

Ainsi, cette logique de rotation contredit les prérogatives du Conseil de surveillance pour plusieurs raisons :

- C'est le conseil de surveillance qui décide du règlement intérieur des Caleol, lequel prévoit les modalités de son fonctionnement, singulièrement ici, les modalités de détermination de sa composition. Il ne prévoit pas l'instauration d'une telle logique de rotation. Pour qu'elle puisse devenir opérante, il faudrait l'inscrire dans le règlement intérieur et donc solliciter la décision du Conseil de surveillance.
- La détermination des noms des représentants des locataires pressentis, Caleol par Caleol, ne peut être qu'une proposition soumise à la décision du Conseil de surveillance. En l'état des négociations, cette liste semble devoir s'imposer au pouvoir décisionnel du Conseil de surveillance.
- La garantie apportée¹ par le protocole d'accord aux membres désignés de participer à telle ou telle Caleol au moins pour une année heurte là aussi le pouvoir décisionnel du Conseil de surveillance.

■ Annexes

● Références légales :

■ Article L. 441-2 du CCH

« I. - Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

II. - La commission prévue au I est composée :

1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;

2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

3° Du représentant de l'Etat dans le département ou de son représentant ;

4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.

Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant. »

■ Article L. 441-2 du CCH

« La création, la composition et le fonctionnement de la commission d'attribution prévue à l'article L. 441-2 et mentionnée aux articles R. 421-15, R. 422-2, R. 422-9-1, R. 423-91 et R. 481-5 obéissent aux règles suivantes :

I. - Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la Ville de Paris, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cet établissement public ou de cette collectivité, une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

¹ « Les désignations de membres titulaires, suppléants et « en réserve » seront tournantes afin que tous les représentants désignés sur une CALEOL puissent être amenés à siéger au moins une fois durant les quatre années de la mandature. »

II. - La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du I, sont ainsi composées :

1° Avec voix délibérative :

- a) Six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance dans les conditions fixées au III. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- b) Le préfet ou son représentant ;
- c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- e) S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

2° Avec voix consultative :

- a) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- b) A Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- c) Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent. Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

III. - Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

IV. - Le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L. 441-1, du II de l'article L. 441-2-3, du III de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne. Le conseil d'administration ou de surveillance établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations et prévoit la présentation à la commission d'un bilan annuel des attributions. Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne, et s'applique, le cas échéant, aux commissions créées en application du I du présent article.

La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an. »