



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Janvier 2014

La concertation entre bailleurs et locataires

En plus de la loi (ou des lois), votées par les Parlementaires, qui fixe (fixent) les règles entre bailleurs et locataires, il existe des « accords », lesquels, comme leur nom l'indique, font l'objet d'un compromis entre les 2 parties. Ces accords sont négociés entre des représentants de bailleurs et des représentants de locataires, suite à une concertation.

La concertation a lieu localement, régionalement ou nationalement.

Elle s'applique au secteur social (HLM), ou au secteur privé ou aux deux : cela dépend du secteur visé par l'accord.

Un accord collectif vient ainsi en complément de la législation et peut, selon sa pertinence, être repris au sein d'une loi postérieure. Il permet d'améliorer les relations entre bailleurs et locataires, car il s'adapte aux situations concrètes, là où la loi est plus « généraliste ».

La présente Fiche technique a vocation à expliquer en quelques points ce que sont ces accords de concertation entre bailleurs et locataires.

L'accord est national, régional ou local

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit en ses articles 41 ter et 42 la possibilité que soient conclus des accords collectifs de location entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires.

Les représentants des bailleurs et les représentants des locataires

- **Les signataires d'un accord collectif national**

Le décret n° 88-274 cite les organisations nationales représentatives des bailleurs, des gestionnaires et des locataires. Elles siègent toutes à la Commission nationale de concertation. Seules ces organisations nationales sont en mesure de conclure un accord collectif national.

- **Les signataires d'un accord collectif régional**

Au niveau régional, est institué un Comité régional de l'habitat, qui est chargé de procéder aux concertations dans l'objectif de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales (articles L 364-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

Au sein de chacun de ces comités régionaux de l'habitat existe une commission spécialisée des rapports locatifs, qui est en mesure de conclure un accord collectif. Cette Commission est composée d'organisations représentatives, sur le plan départemental, de bailleurs, de locataire et de gestionnaires.

- **Les signataires d'un accord collectif local**

En ce qui concerne les accords collectifs locaux, ils peuvent être conclus par :

- une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;

- une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration de l'organisme HLM ;
- une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.

Les types de logements pouvant être concernés par un accord collectif

Qu'ils soient privés ou publics (ou assimilés), les logements pouvant être concernés par un accord collectif (local ou national) sont les suivants :

- ✓ logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) ;
- ✓ logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes ;
- ✓ logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux établissements de crédit, aux sociétés de financement et aux filiales de ces organismes;
- ✓ logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Caractère obligatoire de l'accord collectif signé

Qu'il soit local, régional ou national, l'accord collectif conclu par les signataires appropriés et concernant les logements indiqués dans le présent document est obligatoirement appliqué.

- **Accord collectif national ou régional**

En ce qui concerne les accords collectifs nationaux, ils sont publiés au sein du Journal officiel de la République française et peuvent être étendus à l'ensemble des secteurs locatifs dans le mois suivant leur publication.

- **Accord collectif local**

Les accords collectifs locaux sont notifiés par le bailleur individuellement aux locataires, qui peuvent lui ôter son caractère obligatoire si 50 % d'entre eux le rejettent par écrit dans les 2 mois.

Les sujets sur lesquels ces accords peuvent porter

Ces accords concernent le quotidien des locataires dans leur logement. La loi n° 86-1290 indique qu'ils peuvent porter, notamment, sur le supplément de loyer solidarité, la grille de vétusté, l'entretien et l'amélioration des logements et des parties communes.

Autre possibilité de conclure un accord si les conditions quant aux signataires ne sont pas remplies

L'article 42 de la loi n° 86-1290 indique qu'à défaut qu'un accord local remplisse les conditions précédemment citées, les bailleurs peuvent proposer aux locataires des accords qui sont applicables s'ils sont approuvés par écrit par la majorité des locataires concernés (25 % des locataires concernés doivent s'être prononcés).