

CLCV PARIS

GUIDE DES ASSOCIATIONS ET
GROUPEMENTS DE LOCATAIRES



CONSOMMATION
LOGEMENT ET
CADRE DE VIE

Citoyens au quotidien

Crée le 7 juin 1952, la CLCV est une organisation indépendante, reconnue, représentative de consommateurs, des locataires et des copropriétaires et de défense de l'environnement, agréée au niveau national. Elle est membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs, et de Consumers International. Elle regroupe 35.000 membres répartis dans 410 associations sur toute la France, DOM compris.

SOMMAIRE

1

L'ORGANISATION COLLECTIVE DES LOCATAIRES	3
▪ Les associations juridiquement déclarées	3
➤ Les membres au conseil d'administration et du bureau.....	3
➤ La demande d'adhésion à la Confédération	3
➤ L'ouverture d'un compte bancaire	4
▪ Les groupements de locataires	4
▪ La CLCV et ses structures	4
▪ Les critères de reconnaissance et de représentativité	5
LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES	6
▪ Qui sont-ils ?.....	6
▪ Modalités de désignation.....	6
▪ Rapport avec les locataires	6
▪ Le rôle des représentants	6
➤ Recueillir les besoins des locataires.....	6
➤ Informer les locataires	6
▪ Les droits et les moyens mis à disposition.....	6
➤ Le droit des représentants	6
LES MOYENS DES ASSOCIATIONS ET DES GROUPEMENTS DE LOCATAIRES	8
▪ Les locaux collectifs résidentiels (LCR)	8
➤ La construction des LCR	8
➤ L'attribution de LCR.....	8
▪ Moyens mis à disposition des structures.....	8
▪ Le financement des actions	8
➤ L'aide financière de la CLCV : remboursement et avances aux structures.....	9
▪ La communication de l'association.....	9

AU NIVEAU DU PATRIMOINE DES BAILLEURS : PCL, CCL ET CCLL	10
▪ Le plan de concertation locative (PCL) (<i>article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986</i>).....	10
➤ Qu'est-ce qu'un Plan de Concertation Locative ?	10
➤ L'utilisation des fonds PCL.....	10
➤ Exemples de projets.....	10
▪ Le conseil de concertation locative (<i>article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986</i>).....	11
➤ Organisation.....	12
➤ Le rôle des représentants des locataires au sein du CCL.....	12
➤ Le conseil de concertation locative locale	12
L'ADMINISTRATEUR LOCATAIRE : ELU PAR LES LOCATAIRES ET LES REPRESENTANTS DE L'ASSOCIATION	13
▪ L'élection des administrateurs locataires	13
➤ Qui peut voter ?	13
➤ Qui peut être candidat ?	13
➤ Combien de candidats ?	13
➤ Les titulaires et les suppléants	13
▪ Des moyens pour exercer le mandat d'administrateur	13
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE CONCERTATION ET DE DECISION	14
▪ Les instances nationales.....	14
▪ Les instances régionales.....	14
▪ Les instances départementales et intercommunales	14
ANNEXES	16

L'ORGANISATION COLLECTIVE DES LOCATAIRES

La loi Quillot de juin 1982 a créé les droits collectifs des locataires. Elle a été modifiée par la loi du 23 décembre 1986 puis par les lois de 1989 et du 13 décembre 2000 dite SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains).

Une association ou un groupement de locataires représente et défend l'intérêt des locataires auprès de différents interlocuteurs : propriétaires, commissions de concertation, préfetures, mairies, etc.

La création d'un groupement ou d'une association de locataires résidant un ensemble d'immeuble d'un même bailleur, est le meilleur moyen d'obtenir satisfaction et pouvoir négocier avec ce dernier.

▪ Les associations juridiquement déclarées

Elles sont créées par les locataires dans une résidence, un quartier, une localité ou pour tout le patrimoine d'un même bailleur. Elles sont déclarées en préfecture et font l'objet d'une parution au Journal Officiel (J.O). Elles ont donc la personnalité juridique et morale, des statuts déposés, un Conseil d'administration et un Bureau qui définissent leur organisation.

Les associations affiliées à une association nationale représentative comme la CLCV bénéficient d'une présomption de représentativité et de conditions plus favorables pour négocier des accords collectifs avec les bailleurs.

Au sein de la CLCV Paris vous pouvez vous constituer en association de locataires à partir de **20 adhérents**. Conformément aux règles nationales CLCV, les nouvelles associations (*associations préexistantes avant l'affiliation à la CLCV*) de moins de 20 adhérents se voient appliquer une cotisation à 23 euros.

Chaque association paye une cotisation annuelle statutaire de 70 euros qui sera versée à la confédération. Cette cotisation vaut agrément de l'association par la CLCV (et autorise l'emploi du logo de la CLCV). Les adhérents d'une association CLCV doivent payer une cotisation annuelle de 23 euros à la CLCV-Paris. 66% de cette somme est déductible des impôts.

➤ Les membres au conseil d'administration et du bureau

C'est au cours de l'assemblée générale constitutive que l'on délibère sur le principe de la création de l'association et son affiliation à la CLCV, adoption des statuts proposés (siège social, son titre complet, le nombre de membres du conseil d'administration, la périodicité des réunions, le nombre des membres du bureau).

Il est souhaitable que le nombre de membres au CA soit supérieur à celui du bureau. Les membres du CA, appelés administrateurs, doivent avoir au moins 16 ans. Le nombre des membres du bureau peut, selon l'usage, être de trois minimum (président, secrétaire, trésorier) et de cinq maximum (en ajoutant des adjoints).

➤ La demande d'adhésion à la Confédération

Le formulaire de demande d'adhésion à la Confédération comporte la fiche d'identité de l'association, la composition du conseil d'administration et celle du bureau. Il faudra fournir :

- un exemplaire des statuts de l'association,
- une copie du compte-rendu de l'assemblée générale

L'agrément d'une association affiliée à la CLCV lui confère la légitimité de se prévaloir de la CLCV, de son titre, de son sigle, de sa notoriété, de ses agréments ministériels. L'utilisation du titre et du sigle de la CLCV n'est autorisée qu'après avoir obtenu l'agrément de la Confédération. Pour les associations qui veulent être déclarées, afin d'éviter une double inscription au Journal Officiel, il est recommandé de demander l'agrément

de la Confédération avant de déclarer l'association à la Préfecture. A réception de la lettre d'agrément qui vous attribue un numéro d'association CLCV, il faudra procéder à la déclaration de l'association au Journal Officiel.

Pour les associations déjà constituées avant d'adhérer à la CLCV-Paris, il faudra joindre la copie de la déclaration de l'association au Journal Officiel.

La CLCV informe les associations qui demandent un agrément des droits et obligations que cela implique.

➤ **L'ouverture d'un compte bancaire**

Il n'est possible d'ouvrir un compte bancaire que pour une association déclarée. Après avoir choisi votre banque, vous devez produire les documents suivants :

- extrait de délibération au Conseil d'administration [voir modèle de rédaction en annexe]
- un exemplaire des statuts ;
- la composition du conseil d'administration et du bureau
- la copie ou le récépissé de la déclaration au Journal Officiel.

▪ **Les groupements de locataires**

Non déclarés juridiquement, ce sont des associations « de fait » dont le fonctionnement est plus souple. Il n'y a ni conseil d'administration, ni bureau et ni de déclaration en préfecture.

Les groupements de locataires affiliés à une association nationale représentative comme la CLCV sont déclarés auprès du bailleur et dès lors sont reconnus par celui-ci au même titre qu'une association juridiquement déclarée affiliée. Le groupement rattaché à l'Union départementale de Paris fait l'objet d'une déclaration à la confédération. Il est donc indispensable de remplir le formulaire de déclaration de chaque groupement qui doit être identifié au niveau national.

Il est possible de constituer un groupement de locataires et dans ce cas la cotisation annuelle à verser à la CLCV-Paris est de 33 euros, dont 66% déductible des impôts. La CLCV Paris, par lettre recommandée avec avis de réception, désigne auprès du bailleur trois représentants au plus par immeuble ou groupe d'immeubles, volontaires parmi les adhérents. Par cette lettre, le bailleur est ainsi informé de l'existence d'un groupement de locataires sur la résidence concernée affilié à la CLCV.

▪ **La CLCV et ses structures**

- ...les accompagne dans la mise en place d'actions collectives afin de peser sur les rapports locatifs avec les bailleurs qu'ils soient sociaux ou privés.
- ...leur permet d'obtenir des conseils juridiques en droit locatif et en droit de la consommation, de manière individuelle (adhérent) ou collective (pour le groupement ou l'association)
- ...organise des visites sur leur site
- ...participe aux conseils de concertation ayant pour but d'harmoniser, de développer et renforcer les relations entre bailleurs et locataires.
- ...les accompagne au contrôle des charges et/ou à des rencontres avec le bailleur
- ...organise des formations pour être des consommateurs ou des habitants actifs et capables de se défendre et de faire les choix qui leur conviennent, en toute connaissance de cause.
- ...les soutient financièrement dans leurs actions

▪ Les critères de reconnaissance et de représentativité

Les structures rendent compte de leurs activités (*affichage, réunions d'information*), consultent les adhérents sur la conduite de l'action, et parfois l'ensemble des locataires lors de la négociation d'accords collectifs. Le bailleur attribue des moyens matériels et financiers suffisants pour que ce lien social et cette vie démocratique puisse se développer.

La connaissance de la réalité quotidienne de la résidence, des conditions de vie, de l'exécution des prestations des entreprises est complétée, aux plans technique et juridique, par les formations proposées par la CLCV.

Nb : Les associations autonomes (qui ne sont pas affiliées à une association nationale représentative comme la CLCV) doivent justifier d'au moins 10% d'adhérents locataires.

LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

▪ Qui sont-ils ?

Toute association ou groupement de locataires affilié(e) à une association nationale représentative siégeant à la Commission Nationale de Concertation peut désigner **3 représentants des locataires, au maximum, parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeuble d'une résidence**, par LRAR, auprès du bailleur (*article 44 loi du 23 décembre 1986*). Ces locataires représentants doivent être titulaires d'un contrat de location. Le conjoint d'un locataire peut être désigné en tant que représentant puisqu'il est co-titulaire du bail.

▪ Modalités de désignation

L'association ou le groupement est seul responsable de la désignation de ses représentants. L'idéal est d'organiser une réunion de tous les adhérents et futurs adhérents de la résidence et de solliciter des candidatures. Le bailleur n'a aucun droit de regard sur la liste qu'il reçoit.

▪ Rapport avec les locataires

Les représentants sont à la fois les porte-parole des locataires et de la CLCV, pour leur résidence. Ils transmettent au bailleur les observations des locataires, et les informent en retour des projets et décisions les concernant (*travaux, augmentation de loyer...*). Ils n'agissent pas à la place des locataires pour un problème personnel, mais ils pourront les conseiller dans leurs démarches, les aider à formuler leurs demandes.

▪ Le rôle des représentants

➤ Recueillir les besoins des locataires

- ➔ En organisant des réunions sur des sujets listés à l'avance ;
- ➔ Vérifier quelles sont les difficultés fréquemment exposées lors des permanences ;
- ➔ Organiser des permanences spécifiques lorsque survient un problème collectif important ;
- ➔ Consulter le registre des réclamations disponible auprès du bailleur ;
- ➔ Distribuer des questionnaires assez courts sur un sujet bien précis.

➤ Informer les locataires

- ➔ En réalisant des tracts à distribuer dans les boîtes aux lettres ou à afficher dans les parties communes ;
- ➔ Informer sur leurs activités ;
- ➔ Les informations communiquées sont fiables et avérées, et non des « on-dit » ;
- ➔ Réunir les adhérents CLCV de la résidence au moins une fois par an afin d'établir un bilan des actions menées durant l'année écoulée, faire le point sur les adhésions, etc.

▪ Les droits et les moyens mis à disposition

➤ Le droit des représentants

- ➔ Etre informé par le bailleur (ils peuvent demander à être reçus par le bailleur au moins une fois par semestre);
- ➔ Avoir un droit de regard sur tout ce qui concerne leur résidence (*ex : entretien des parties communes*) ;

- Accès aux documents relatifs à la détermination des charges locatives (*ex: contrat d'entretien, factures...*);
- Etre habilité à négocier avec le bailleur des améliorations des conditions de logement, des équipements, des services, des travaux, des moyens pour faire baisser les charges et à signer avec lui des accords collectifs pour leur résidence. Cette négociation se fait avec la CLCV et l'ensemble des locataires doit être informé et consulté ;
- Doivent être consultés pour toute opération d'amélioration ou de construction-démolition.
- Avant la régularisation annuelle, ils peuvent demander à vérifier les factures.
- En fin d'année ils sont consultés à leur demande sur le montant des provisions mensuelles pour l'année suivante.

LES MOYENS DES ASSOCIATIONS ET DES GROUPEMENTS DE LOCATAIRES

▪ Les locaux collectifs résidentiels (LCR)

➤ La construction des LCR

Bien que l'obligation de création de locaux collectifs résidentiels dans le cas des immeubles de plus de 50 logements a été supprimée, cela ne signifie pas que la réalisation de LCR soit interdite.

Dans le cadre de la concertation qui précède toute réhabilitation/travaux d'amélioration/construction-démolition, et en se prévalant de loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) les associations de locataires doivent négocier la création de LCR là où il n'en existe pas, ainsi que les modalités de leur aménagement là où ils sont vétustes ou inadaptés.

➤ L'attribution de LCR

Loi du 22 juin 1982 a adopté le principe selon lequel les LCR doivent être mis gratuitement à disposition des résidents car le coût de construction de ces locaux est inclus dans le coût global de construction de l'ensemble d'habitation concerné (*dont l'amortissement est assuré par les loyers payés par les locataires*). Ces charges sont répercutées dans les charges communes de la résidence dans laquelle il se trouve, car il sert à l'ensemble des locataires. Cela représente sur l'année une charge minime pour chaque locataire qui contribue ainsi à l'action de l'association qui les représente et les défend. Les LCR peuvent également servir de siège social aux associations.

Il est nécessaire de souscrire une assurance pour votre local. Celle-ci peut faire l'objet d'un remboursement et dans ce cas elle entrera dans la catégorie « frais de fonctionnement ».

▪ Moyens mis à disposition des structures

Lorsque c'est possible :

- ➔ Les associations et les groupements de locataires peuvent bénéficier de **panneaux d'affichage** (loi du 23 décembre 1986) pour leurs communisations avec les autres locataires. C'est à l'association de négocier les modalités d'application de ce droit avec le bailleur (*taille du panneau, emplacement, etc.*).
- ➔ Les **clefs, passes ou codes pour utiliser le panneau d'affichage** et pour entrer dans tous les immeubles de leur résidence ;
- ➔ Un **local collectif résidentiel (LCR)** mis gratuitement à la disposition des résidents (en l'absence de LCR, d'autres locaux, moyennant le paiement de charges locatives, peuvent être mis à leur disposition) [*voir partie « Les locaux collectifs résidentiels (LCR) »*].

▪ Le financement des actions

Pour être efficace, l'association et ses groupements affiliés doivent aussi avoir les moyens de leurs ambitions c'est-à-dire, des financements suffisants, en :

- Développant des adhésions
- Développant des actions spécifiques
- A l'aide financière de la CLCV
- En répondant des appels à projets ...

➤ **L'aide financière de la CLCV : remboursement et avances aux structures**

La commission financière de la CLCV Paris définit les modalités d'utilisation des PCL et de remboursement des frais des structures. Il s'agit de frais de fonctionnement (*assurances, cotisation statutaire, repas ou collation (réunion), fournitures de bureau, poste, matériel bureautique, brochures/ tracts/affiches, projets de développement de la vie locale, animations...*).

La vérification de la nature des frais et la validation des remboursements est faite par le trésorier de la CLCV Paris. Il est donc impératif de présenter les justificatifs pour l'obtention du remboursement.

Pour les achats ou investissements supérieurs à 500€, **il est obligatoire de demander une autorisation préalable en présentant un devis avant engagement d'une dépense.**

9

[Voir en annexe « note de frais » et « fiche de demande de remboursement »]

▪ **La communication de l'association**

Pour rencontrer les locataires :

- ➔ Diffuser des tracts ;
- ➔ Organiser des réunions d'information ;

Pour diffuser de l'information :

- ➔ Distribuer des bulletins d'information dans les boîtes aux lettres ;
- ➔ Créer un blog ;
- ➔ Utiliser les réseaux sociaux sur Internet.

Dans tous les cas l'association doit communiquer sur les actions qu'elle mène, car il est essentiel de communiquer sur les résultats obtenus (*ex : Après avoir réalisé une vérification de charges, elle devra en afficher les résultats dans les halls de immeubles concernés*).

AU NIVEAU DU PATRIMOINE DES BAILLEURS : PCL, CCL ET CCLL

▪ Le plan de concertation locative (PCL) (*article 44 bis de la loi du 23 décembre 1986*)

➤ *Qu'est-ce qu'un Plan de Concertation Locative ?*

Dans chaque organisme, le PCL est signé entre les bailleurs sociaux et les organisations représentant les locataires :

- Il définit les modalités pratiques de la concertation applicable sur l'ensemble du patrimoine,
- Il précise les règles destinées à formaliser les relations locatives locales
- Il prévoit d'aider les associations et groupements à imaginer et mener à bien des projets de proximité
- Il instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative

10

Il doit être validé par le conseil d'administration de l'organisme HLM ou de la SEM.

Le plan prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions au sein du ou des conseils de concertation locatives. Deux cas de figures :

- S'il n'avait pas été signé par les représentants des locataires, il n'était applicable que pour une durée d'un an, et à l'échéance, devrait être renégocié.
- S'il a été signé par une des associations, l'accord est valable pour une durée de trois ans.

➤ *L'utilisation des fonds PCL*

Elle suppose l'existence d'un projet associatif d'une association ou d'un groupement au bénéfice des adhérents et de leur environnement social. Le PCL doit donc comporter des engagements de soutenir financièrement ces projets d'intérêt collectif proposés par les locataires au travers de leurs associations.

Un projet associatif est une œuvre collective qui ne s'improvise pas. Il faut donner :

- Donner au projet un contenu exact,
- des moyens nécessaires à sa réalisation,
- définir son déroulement dans le temps,
- lister les moyens humains et matériels nécessaires (*celui qui prend la responsabilité du projet, choix du lieu, les participants, le matériel nécessaire, le budget,...*)
- apprécier son coût et rechercher les partenariats (*le coût, comment le financer, comment y associer la CLCV, associer la mairie ou d'autres « autorités »...*)

➤ *Exemples de projets*

➔ Amélioration et animation du cadre de vie

- mise en place de jeux d'enfants
- participant à l'embellissement d'un espace commun (jardin, pied d'immeuble, espace de rencontre, hall)
- opération « fleurissez vos balcons »
- actions pour le respect de l'environnement (incitation au tri sélectif, plantation d'arbustes, opération propreté)

➔ Animation du voisinage et amélioration des relations

- Accueil des nouveaux locataires
- Fête des voisins
- Fête de la musique

- Travail sur la sécurisation de l'immeuble
- Animations à l'occasion d'une opération de construction, de réhabilitation
- Aide aux handicapés, aux personnes âgées

➔ **Participation à la maîtrise des charges**

- Tri sélectif, encombrants
- Actions pour améliorer une prestation (propreté, économies de charges, eau)

➔ **Activités socio culturelles**

- Décorations de Noël
- Fresque
- Atelier informatique
- Aide aux devoirs, à la lecture, atelier de bricolage, etc.
- Alphabétisation, expression des cultures

➔ **Participation à des activités de quartier**

- Fête de quartier
- Recherche et accueil des personnes seules
- Appui de service aux personnes âgées et isolées ou momentanément immobilisées

▪ **Le conseil de concertation locative (article 44 ter de la loi du 23 décembre 1986)**

Chaque organisme bailleur doit être doté d'un Conseil de concertation locative (CCL). Ce conseil est composé de représentants du bailleur et des locataires qui sont choisis parmi les représentants désignés dans les résidences. C'est le PCL qui définit le nombre de représentants des locataires par association.

La concertation est obligatoire avant toute opération d'amélioration ou de construction-démolition ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives. Cette concertation se fait avec les représentants des locataires (*désigné en vertu de l'article 44*) et en l'absence de ceux-ci, elle est faite directement avec les locataires. Les séances se tiennent au siège du bailleur. Les associations ou groupements font connaître au bailleur les souhaits des locataires sur des sujets d'intérêt collectif.

➔ Le conseil de concertation locative est consulté sur :

- Les différents aspects de la gestion dans le patrimoine concerné ;
- Les projets d'amélioration ou de construction-démolition ;
- Toutes mesures touchant au cadre de vie des habitants des immeubles et ensembles concernés.

➔ Les thèmes de la concertation :

- Les modalités pratiques de la concertation (*ex : réunions périodiques avec les habitants de l'immeuble, quartiers ou résidences*)
- Le traitement des réclamations des locataires par le bailleur
- La qualité de vie, les conditions d'habitat et le cadre de vie (*ex : environnement, sécurité,...*)
- Les charges locatives (*ex : le fonctionnement des contrats de prestation, sur le service rendu, ...*)
- L'entretien du patrimoine (*ex : l'entretien des parties communes, la programmation annuelle de gros travaux d'entretien,...*)
- Les objectifs (*ex : meilleure implication des habitants, amélioration de la qualité de service,...*)
- L'opportunité de créer un LCR lorsqu'il n'y en a pas
- Les répercussions des travaux sur les loyers et les charges
- Les conditions de relogement des locataires (en cas d'opération de construction-démolition)

➤ **Organisation**

- La date de réunion doit être fixée d'un commun accord entre les membres ;
- La convocation et l'ordre du jour doivent être envoyés dans un délai suffisant pour permettre à chacun d'y ajouter des points
- Si besoin, le bailleur fait parvenir aux associations et groupements, les documents préparatoires avant les séances dans un délai suffisants afin qu'ils puissent être étudiés.
- A l'issue des séances le représentant du bailleur rédige un compte-rendu reflétant au mieux les débats contradictoires, la position des associations ou groupements, les questions restées en suspens. Il est également conseillé aux associations ou groupements de faire un compte-rendu de leur côté. Ils pourront les mettre dans leurs panneaux d'affichage afin de le porter à la connaissance des locataires et adhérents. Le bailleur peut également mettre un avis dans les halls d'immeuble informant les locataires de la mise à disposition des comptes-rendus dans l'espace accueil du gardien s'ils souhaitent les consulter.

12

➤ **Le rôle des représentants des locataires au sein du CCL**

Le CCL n'est qu'un organe consultatif (il rend seulement des avis) et non un lieu de négociation. Ainsi, les échanges au sein du CCL peuvent permettre de préparer la phase de négociation collective entre le bailleur et les organisations de locataires pour les questions qui relèvent d'un accord collectif. Les représentants rendent compte auprès de la structure CLCV qui les a désignés pour siéger au CCL et organise avec elle l'information des locataires notamment par l'affichage des procès-verbaux des réunions, par l'organisation de rencontres avec les locataires afin de recueillir leurs questions et priorités.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) prévoit, dans le cadre de l'élaboration d'un PCL (Plan de Concertation Locative), l'attribution de moyens matériels et financiers aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions.

Les négociations entre les organismes bailleurs et les représentants des associations de locataires doivent s'inscrire dans un PCL la nature exacte de ces moyens matériels et financiers, qui doivent permettre une réelle représentativité et participation des locataires.

➤ **Le conseil de concertation locative locale**

Le CCLL se réunit au moins une fois par an à l'initiative de l'association ou du groupement de locataires. Le CCLL est composé de l'association ou du groupement de locataires, d'un représentant du bailleur et d'un représentant de la CLCV. Dans cette instance, différents points sont abordés tels que la gestion des immeubles, les conditions d'habitation ainsi que le cadre de vie des habitants. L'association ou le groupement de locataires propose l'ordre du jour de la réunion et un compte-rendu est dressé par la suite et par le représentant du bailleur et par l'association ou le groupement de locataires.

L'ADMINISTRATEUR LOCATAIRE : ELU PAR LES LOCATAIRES ET LES REPRESENTANTS DE L'ASSOCIATION

Les administrateurs locataires qui siègent dans le conseil d'administration ou de surveillance de ces organismes, participent à la gestion de l'organisme HLM et défendent les intérêts des locataires auprès du bailleur. Ce sont donc les représentants de tous les locataires de l'organisme, mais aussi celui de la CLCV. Ils veillent à la transparence des attributions, par exemple, il peut être désigné pour participer aux commissions d'attribution logement, au jury d'architecture...

▪ L'élection des administrateurs locataires

Les locataires des Office Public de l'Habitat (OPH), Entreprise Social pour l'Habitat (ESH) et Entreprises Publiques Locales (EPL) gérant du patrimoine immobilier conventionné élisent, tous les quatre ans, **leurs représentants**. Ce scrutin est l'un des rares auquel tous les habitants concernés peuvent voter.

➤ Qui peut voter ?

Toute personne physique française ou étrangère titulaire d'un contrat de location d'un local à usage d'habitation depuis au moins six semaines avant la date du scrutin.

➤ Qui peut être candidat ?

Toute personne physique, âgée de dix-huit ans au minimum et n'ayant pas été condamné à certaines infractions, locataire d'un local à usage d'habitation et qui peut produire sa dernière quittance de loyer, reçu ou la dernière décision de justice lui octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges. Chaque contrat de location ne peut donner lieu qu'à une seule candidature.

➤ Combien de candidats ?

Chaque liste, pour être complète doit comporter le double de candidats que de sièges à pourvoir, soit :

- 6, 8 ou 10 candidats pour les OPH
- 6 candidats pour les SA HLM
- 2 candidats pour SEM qui gèrent au moins de 300 logements sociaux, quatre candidats pour les autres SEM.

➤ Les titulaires et les suppléants

En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et moins de un an, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement, par une personne figurant sur la même liste. La perte de la qualité de locataire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé.

▪ Des moyens pour exercer le mandat d'administrateur

Les administrateurs locataires peuvent sous certaines conditions bénéficier d'indemnités.

- ➔ Obligation de l'employeur vis-à-vis de l'administrateur salarié (article L.423-13 du CCH « *L'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration, à la commission d'attribution ou au conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance.* »).

- Les administrateurs locataires exerçant une activité salariée bénéficient d'une indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de la rémunération pour la participation aux séances plénières du conseil d'administration. Elle est facultative pour les réunions de bureau ou les commissions (article R.421-10 CCH). Les administrateurs fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence. Le montant de l'indemnité de perte de salaire est fixé à 7,33€ de l'heure. Cette indemnité pour perte de salaire est assimilée à un salaire et est donc assujettie à l'impôt sur le revenu.
- Les membres du conseil d'administration ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

LES DIFFERENTS NIVEAUX DE CONCERTATION ET DE DECISION

▪ Les instances nationales

→ **La Commission Nationale de Concertation (CNC)** : Elle est instituée auprès du ministre en charge du logement et a pour mission de contribuer à l'amélioration des relations entre bailleurs et locataires. Elle comprend des représentants des organisations nationales représentatives de bailleurs, de locataires (comme la CLCV) et de gestionnaires.

→ **Le Conseil National de l'Habitat (CNH)** : C'est une instance consultative placée auprès du Ministre en charge du logement. Il est obligatoirement consulté pour toutes les questions concernant l'APL. La CNH comprend 74 membres titulaires dont un représentant de la CLCV.

→ **Les structures de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)**

▪ Les instances régionales

→ **Le Comité Régional de l'Habitat** : Il a pour principal objet de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales. Il est chargé d'émettre des avis. Il est composé de 3 collèges que sont les représentants des collectivités territoriales ; les professionnels intervenant dans les domaines du logement, l'immobilier et de la construction ; les représentants d'organisation d'usagers (dont la CLCV), de bailleurs privés.

→ **Les structures régionales du secteur social** : Les instances régionales de concertations ; les Associations Régionales de Organismes HLM (AROHLM).

▪ Les instances départementales et intercommunales

→ **La Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)** : elle examine les expulsions locatives non liées à des impayés. Elle émet des avis destinés aux instances décisionnelles (CAF, CMSA en matière d'APL et AL, FSL). Elle est coprésidée par le préfet et le président du conseil général ou leurs représentants. Au moins un représentant d'association de locataires y participe (à leur demande) et a une voix consultative.

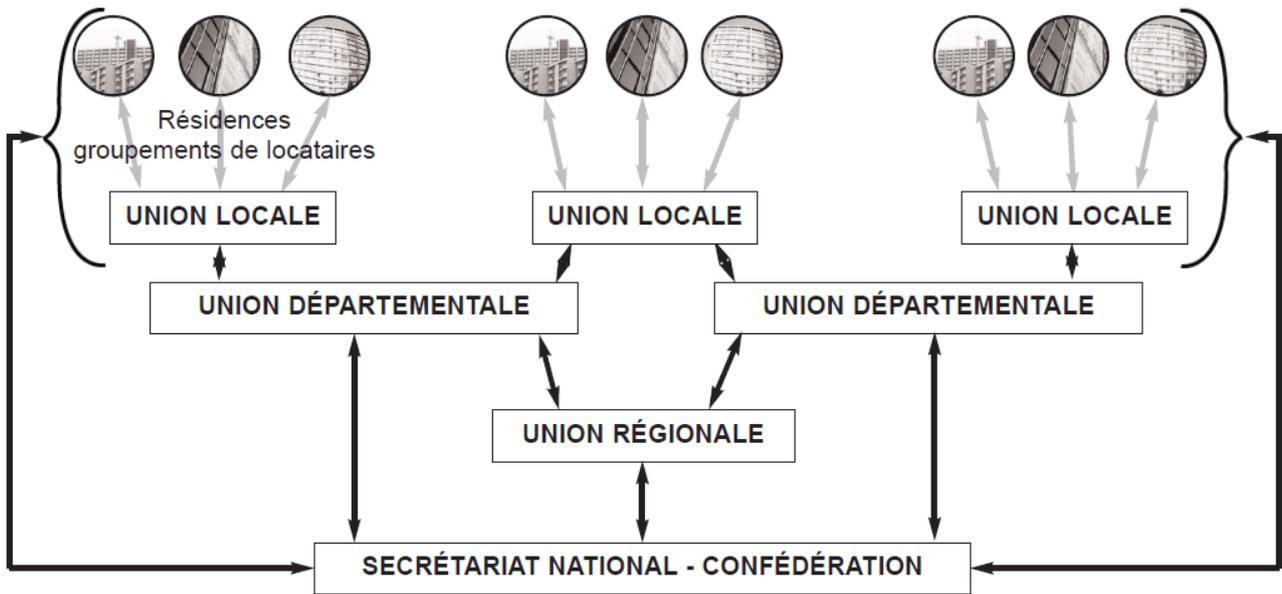
→ **Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)** : Il accorde des aides financières aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

→ **Les délégations de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat)**

→ **La commission de médiation (placée auprès du préfet)**

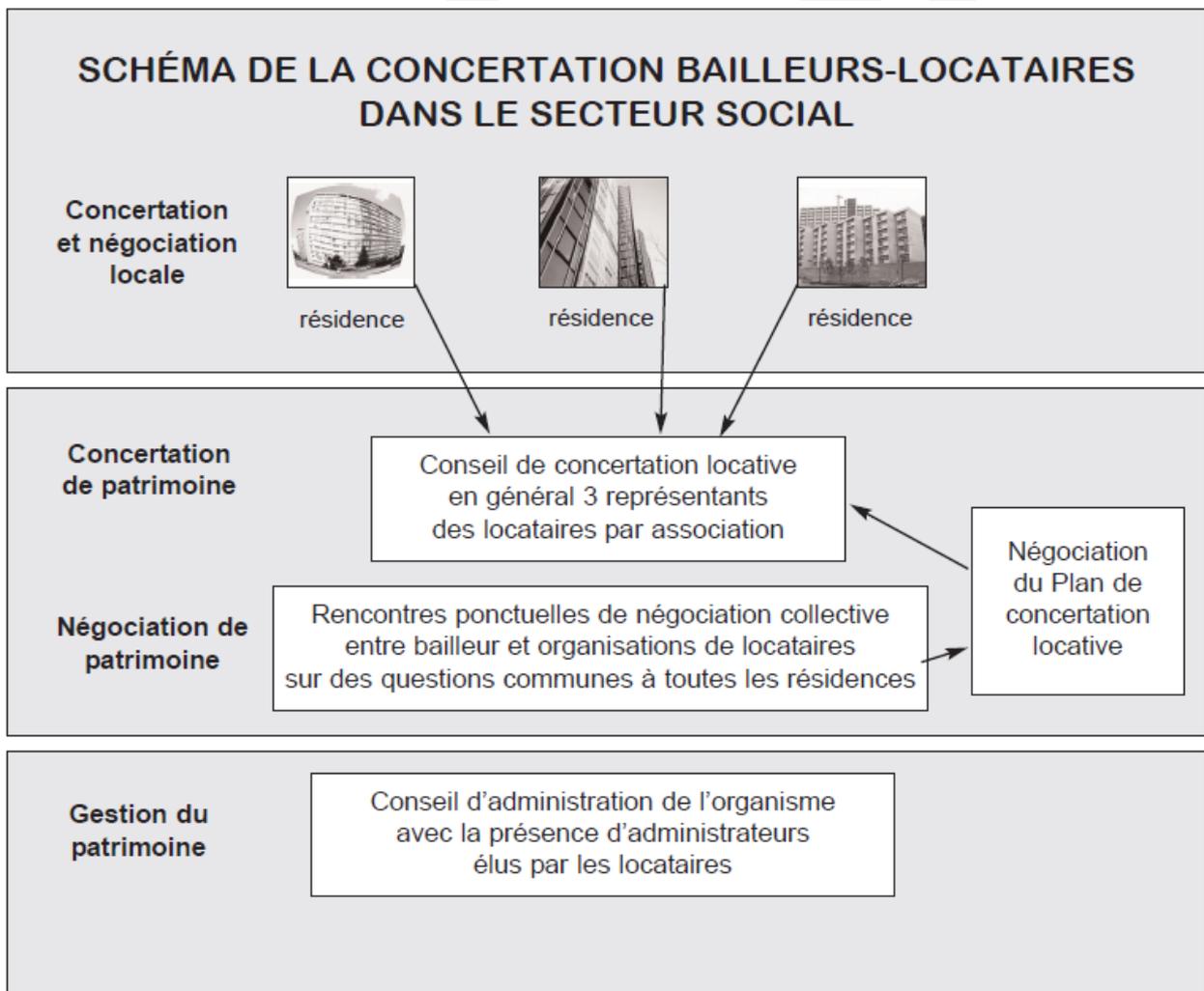
→ **La commission de coordination**

SCHÉMA DES STRUCTURES CLCV



15

SCHÉMA DE LA CONCERTATION BAILLEURS-LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL



ANNEXES

CREER UNE ASSOCIATION DE LOCATAIRES

<http://www.associationmodeemploi.fr/2703-creation-d-une-association.htm>

<https://www.service-public.fr/associations/vosdroits/F1119>

16

Pour les associations de locataires

Extrait de délibération au Conseil d'administration pour l'ouverture d'un compte bancaire

Le Conseil d'administration de l'association a décidé, dans la séance du l'ouverture d'un compte courant (et d'un compte d'épargne) à la banque

Il délègue à cet effet M pour effectuer les démarches nécessaires. Les signataires du compte seront (par exemple) :

M..... Président

M..... Trésorier

M..... Secrétaire

Fait à le

Certifié exact

Le Président

Le Trésorier



CLCV Paris

SIRET n° 498 850 486 00024
29 rue Alphonse Bertillon 75015 PARIS
Tél : 01 75 43 30 40
accueil@clcvparis.org

NOTE DE FRAIS GROUPEMENTS ET ASSOCIATIONS

Nom et Adresse du Groupement ou de l'Association :

Nom du Bailleur / PCL

Nom du représentant du Groupement ou Association

TYPE D'ACTION (cocher la case)

Frais de fonctionnement

Fête des voisins

autre action :

(Préciser) _____

NE PAS OUBLIER DE JOINDRE TOUS LES JUSTIFICATIFS (FACTURES, TICKETS DE CAISSE.....)

Date	Article	Description		Prix unitaire	Total

				Sous total	
				TVA	
				TOTAL	

Payé par chèque n° Le envoyé à



CLCV Paris

SIRET n° 498 850 486 00024
29 rue Alphonse Bertillon 75015 PARIS
Tél : 01 75 43 30 40
accueil@clcvparis.org

DEMANDE POUR AVANCE DE FRAIS GROUPEMENTS ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES CLCV

Nom du groupement ou de l'association : _____

Adresse : _____

E-mail : _____

Nom du (des) représentant(s) : _____

Nom du bailleur/ PCL : _____

Type d'action (cocher la case) :

Frais de fonctionnement

Fête des voisins ou autre animation

Autre action (préciser) _____

Montant de l'avance :

_____ €

Description du projet envisagé :

!N.B : Ne pas oublier de joindre tous les justificatifs (factures, tickets de caisse...)

Demande effectuée le : ____/____/20____

CADRE RESERVE A LA CLCV

Montant accepté

Montant refusé

Payé par chèque n° _____ le ____/____/20____ envoyé à _____