

Entretien avec une Amicale de Locataires dynamique

le Collectif des Locataires du Vallona – C.L.V

De par sa structure particulière de gestion en copropriété, ce qui en fait un cas d'école pour la CNL, nous avons voulu en savoir plus sur le fonctionnement de cette amicale en nous entretenant avec le Président de ce Collectif.

Les propos ont été recueillis par Gérard Hodemon en vue du prochain congrès de la CNL en octobre 2023

Qui êtes-vous ?

Je m'appelle Alain Plumas, j'ai 72 ans, suis retraité et ancien cadre technico-commercial d'un grand groupe industriel fournisseur de l'aéronautique, du spatial et de la défense.

Je suis locataire au Vallona depuis plus de 40 ans, c'est-à-dire depuis la construction de l'immeuble.

Au niveau du C.L.V j'ai été élu Président il y a maintenant plus de 4 ans.

Qu'est ce que le C.L.V ?

Le Collectif des Locataires du Vallona (C.L.V) est une amicale qui a été créée et déclarée en Préfecture en mai 2019 avec publication au Journal Officiel.

Le C.L.V est affilié à la Confédération Nationale du Logement (CNL) qui lui apporte son savoir, sa logistique et son aide juridique.

Le C.L.V représente près de 20% des locataires de la résidence Le Vallona, et a été un acteur majeur dans les adhésions à la CNL de Nanterre en 2022 et 2023

Notre bureau est composé de 6 membres dont un trésorier et un secrétaire.

Quelles sont les missions du C.L.V ?

Notre mission première telle quelle est précisée dans nos statuts est la défense des intérêts collectifs et privés des locataires, mais les missions sont aussi diverses que variées afin que nos locataires vivent sereinement dans un cadre agréable.

Nous sommes en quelque sorte le porte parole des locataires et faisons remonter au bailleur INLI leurs remarques, quelles soient positives ou négatives.

Outre ces missions, nous avons développé la communication au sein de la résidence par la publication et la diffusion à tous les locataires d'un journal intitulé la Gazette des locataires du Vallona

Présentez nous la résidence Le Vallona ?

Le Vallona, situé face à la Préfecture, en bordure du parc André Malraux regroupe près de 500 logements. Il a la particularité d'être une copropriété puisque locataires (représentant 80 % des résidents) et copropriétaires cohabitent.

Le bailleur est INLI, filiale du Groupe Action Logement, et spécialiste du logement intermédiaire ; il est propriétaire à 80 % de l'immeuble.

Pour info, le logement intermédiaire se situe entre les logements sociaux et les logements à loyers libres (loyers inférieurs au prix du marché : -10 à -15% en moyenne). Il permet l'accès à un logement abordable aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social et qui ne peuvent se loger dans le parc privé.

Quel est le fonctionnement d'une copropriété ?

C'est une gestion complexe puisqu'elle fait intervenir beaucoup d'intervenants : le bailleur, le syndicat des copropriétaires qui élisent un conseil syndical qui lui-même choisit un syndic pour la gestion de l'immeuble ; ils se regroupent en assemblée générale en principe une fois par an afin de valider les grandes décisions (vote des travaux, approbation des comptes, budget ...)

Quelles sont vos relations avec INLI votre bailleur ?

Nous avons de nombreux contacts avec notre bailleur, et le rencontrons périodiquement pour des réunions de travail ; nos discussions sont franches, courtoises et constructives.

Dès le départ, nous lui avons fait savoir que pour le bien des locataires, et de la résidence, nous voulions travailler avec lui, et non contre lui ; nous privilégions la sérénité dans nos entretiens plutôt que la confrontation, ce qui ne veut pas dire que nous sommes obligés de passer sous ses fourches caudines.

Il nous a d'ailleurs écrit que nous avons acquis toute légitimité et que nous étions considérés comme l'unique représentant des locataires du Vallona.

Nous participons aux assemblées générales de copropriété ainsi qu'au Conseil de Concertation Locative Territorial (CCLT) qui se tient au siège d'INLI à la Défense ; le CCLT est un lieu de rencontres et d'échanges avec les différentes amicales de locataires ayant INLI pour bailleur.

Parmi vos missions, pouvez-vous nous citer quelques succès ?

Je ne peux tous les citer mais j'en évoquerai deux.

Le premier est de défendre les intérêts des locataires lorsque certains se voient notifier des réévaluations de loyer qui peuvent atteindre près de 50 % dès lors que leur bail arrive à expiration et que leur loyer est estimé sous évalué par le bailleur.

Après un entretien personnalisé avec le locataire concerné, et afin d'éviter la lourde procédure passant par la Commission de Conciliation qui peut également mener au Tribunal, nous évoquons et défendons les dossiers en direct avec INLI et un compromis est trouvé dans pratiquement 99 % des cas ; parfois même nous obtenons l'annulation de la procédure.

Le second est d'avoir œuvré auprès de différentes instances afin d'éviter, in extrémis, l'expulsion d'une locataire qui était victime d'une accumulations de tracas administratifs (divorce, maladie, perte d'emploi, et retards de paiement du loyer)

Et pouvez vous nous citer des échecs ?

Je ne veux pas parler d'échec, mais de regret, car quand nous entreprenons une action nous ne sommes jamais sûrs de sa réussite malgré toute la volonté des membres du C.L.V

Un cas que nous avons regretté est celui d'une locataire occupant un 3 pièces pour un loyer d'environ 1200 € CC qui, suite à un changement de situation personnelle, a sollicité INLI, pour occuper un 2 pièces qui s'était libéré dans la résidence et dont le loyer était de 985 € CC, soit un peu plus de 200 € de moins.

Malgré le dossier déposé par la locataire et l'insistance du C.L.V auprès du bailleur, celui-ci a refusé le changement de logement au prétexte que ses revenus n'étaient pas 3 fois supérieurs au montant du loyer.

Faisant remarquer que si les revenus de cette locataire lui permettaient de payer 1200 € de loyer, elle pouvait sans problème payer un loyer 200 € moins chers.

Le bailleur s'est montré inflexible et le changement de logement n'a pu se faire.

Un dernier commentaire ?

Notre opiniâtreté, notre ténacité et notre investissement quotidien font que nous obtenons beaucoup de reconnaissance des locataires qui nous gratifient de chaleureux remerciements.

Cela nous donne bien entendu force et motivation pour poursuivre nos actions.

Je terminerai en remerciant nos interlocuteurs de l'agence locale CNL de Nanterre pour leur disponibilité ainsi que l'aide apportée.

Confédération Nationale du Logement

66, rue des Amandiers 92000 - Nanterre Tel : 01 47 21 60 99 - Courriel : lacnl.nanterre@gmail.com



Qu'est-ce que la CNL ?

La C.N.L (Confédération Nationale du Logement), est l'organisation la plus importante du logement de notre pays. Créée en 1916, en pleine guerre, par des femmes, la C.N.L, association de Loi 1901, est riche d'un siècle d'expérience au service des locataires.

La C.N.L, organisation de progrès social, de large rassemblement à caractère syndical, agit pour la défense d'une politique de la consommation et de l'habitat, la mise en œuvre d'une politique sociale assurant un véritable droit au logement pour tous, dans un habitat et un environnement agréable pour les habitants de notre pays, quelque soient leurs conditions sociales ou leurs ressources.

Notre expérience est incontestable dans le domaine de l'action, de propositions pour assurer la défense de la consommation, du logement et de l'habitat.

La C.N.L, constituée en dehors de tout esprit politique, corporatif ou religieux, est ouverte à tous : locataires accédants à la propriété familiale, propriétaires de leur logement, mal logés, sans logis, demandeurs de logements, peuvent être membres de celle-ci.

Tous les adhérents à la C.N.L ont un rôle essentiel dans la vie de l'organisation, notamment d'assistance mutuelle et de solidarité. Chaque année, l'adhérent reçoit de son amicale, la carte éditée par la C.N.L. Il participe à la vie de sa structure locale et favorise, par son action, au développement et au renforcement de toute la C.N.L.

Nos moyens financiers sont constitués des cotisations des adhérents (80%), de subventions au titre de la consommation et du logement (20%), et de souscriptions et dons.

La C.N.L agit contre la hausse des loyers et des charges, pour le maintien et la création de services publics de qualité dans les domaines aussi vitaux que l'eau, le gaz, l'électricité, les transports, la poste, les télécommunications, le crédit, la santé, mais elle est également partie prenante pour défendre, avec d'autres organisations, les salaires, les retraites et le pouvoir d'achat des locataires.

Elle traite aussi, individuellement et collectivement des problèmes de la consommation, mais agit aussi pour le développement et l'amélioration des droits des consommateurs, notamment pour tout ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la qualité des services et des produits.

La C.N.L participe à tous les organismes mis en place par les pouvoirs publics ayant en charge les problèmes de la consommation et de l'habitat et organisant le dialogue entre les administrations et les représentants des usagers au plan local, départemental, régional, national, européen et international.

Contacts à Nanterre : CNL – Conseil Local de Nanterre - 66, rue de Amandiers 92000 Nanterre

Téléphone : 01.47.21.60.99 et 06.95.09.84.95 Courriel : lacln.nanterre@gmail.com

Confédération Nationale du Logement

66, rue des Amandiers 92000 - Nanterre Tel : 01 47 21 60 99 - Courriel : lacln.nanterre@gmail.com