

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Association de locataires

Vous souhaitez savoir quel est le but d'une association de locataires, par qui elle peut être créée, quels sont les missions des représentants envers le bailleur social, si elle peut agir en justice... ? Nous vous donnons les informations utiles.

#### Quel est le but d'une association de locataires ?

Dans le secteur locatif social (hébergement à loyer modéré par exemple), les associations de locataires **représentent et défendent** l'intérêt des locataires auprès des bailleurs sociaux.

Elle participe à des instances de concertation (moment d'échange et de discussion) sur les différents aspects de la gestion des immeubles et sur les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires.

#### Qui peut créer une association de locataires ?

L'association est créée par les **locataires** pour un immeuble, un groupe d'immeubles ou pour tout le patrimoine d'un même bailleur social.

La création d'une association de locataires répond aux mêmes exigences que les associations loi 1901.

Les associations de locataires doivent œuvrer dans le domaine du logement, dans le secteur locatif social. Elles ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale.

#### Faut-il déclarer la création d'une association de locataire ?

Comme toute association, l'association de locataires est tenue de déclarer en préfecture sacréation, puis les modifications de ses statuts et le changement de ses représentants

L'association de locataires peut être affiliée (appartenir) à une association nationale. C'est au cours de l'assemblée générale constitutive que les membres délibèrent sur son affiliation (association) ou non à une organisation nationale.

#### À quelles conditions une association de locataire est-elle représentative ?

Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, une association de locataires est représentative si elle remplit **une des 2 conditions suivantes** :

Elle représente au moins 10 % **des locataires** à l'élection de leurs représentants au conseil d'administration de l'organisme bailleur

Elle est affiliée (associée) à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC), au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

C'est uniquement, une fois que l'une de ces 2 conditions est remplie, que l'association peut représenter les locataires.

#### Comment est informé le bailleur social de la désignation des représentants de l'association ?

Les associations représentatives de locataires désignent au bailleur social, et, s'il y a lieu, au syndic de copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception, le nom de **3 représentants maximum** choisis parmi les locataires.

#### Quelles sont les missions des représentants de l'association auprès du bailleur social ?

Ces représentants ont accès aux documents concernant le calcul et l'évolution des charges locatives.

À la demande des représentants, le bailleur social ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété (par exemple : le syndic) les consulte tous les 6 mois sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage, donnant notamment des informations sur le logement, l'habitat, les travaux, est mis à la disposition des associations dans un lieu de passage des locataires.

Dans les immeubles, soumis au statut de la copropriété, le syndic de la copropriété les informe de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété. Les associations peuvent y assister et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

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 synthétique, affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur social qui envisage une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, doit mener une concertation (moment d'échange et de discussion) avec les représentants des locataires.

La concertation porte sur les points suivants :

Consistance et coût des travaux

Répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives

Conditions de leur réalisation

Opportunité de créer un local collectif résidentiel

Conditions de relogement des locataires, s'il y a lieu (notamment pour les opérations de construction-démolition).

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

#### **Qu'est-ce que le plan de concertation locative ?**

Le plan de concertation locative définit les conditions pratiques de l'échange entre le bailleur social et les associations de locataires.

Il instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires.

Le conseil de concertation locative est consulté sur toutes les mesures relatives aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés.

Le plan de concertation locative couvre l'ensemble du patrimoine du bailleur social. Il est élaboré avec les représentants des associations de locataires représentatives et les représentants des locataires élus au sein de leur conseil d'administration.

#### **Sur quoi portent les accords collectifs locaux ?**

Les bailleurs sociaux, représentés à la Commission nationale de concertation, peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.

Ces accords portent notamment sur les points suivants :

Suppléments de loyers

Maîtrise de l'évolution des charges récupérables

Grille de vétusté

Amélioration et entretien des logements et des parties communes

Locaux résidentiels à usage commun.

#### **Associations reconnues représentatives**

##### **Et aussi...**

- Déclaration initiale d'une association
- Association de parents d'élèves

#### **Pour en savoir plus**

- Associations de locataires membres de la Commission nationale de concertation  
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Conseil national de la consommation (CNC)  
Source : Ministère chargé de l'économie

#### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### **Services en ligne**

- Création d'une association (e-crédation)  
Téléservice
- Association de locataires : modèle de désignation au bailleur de ses représentants  
Modèle de document

#### **Textes de référence**

- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière  
Articles 41 à 44 quater



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*