



**CLCV Consommation Logement et Cadre de Vie**

**Union Départementale du Val-de-Marne**

Maison des Associations

1 avenue François Mauriac

94000 CRETEIL

Tél. : 01 42 07 08 09

E-mail : [valdemarne@clcv.org](mailto:valdemarne@clcv.org)

Site : <http://clcv-valdemarne.fr/>

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU SAMEDI 23 mars 2019**

L'assemblée a été convoquée pour 9 heures 30. Après émargement, sont présents ou représentés 881 adhérents sur 1410 adhérents.

Le quorum est atteint, nous pouvons ouvrir la séance.

### **VIE ASSOCIATIVE**

Nombre d'adhérents : au 31 décembre 2018, la CLCV compte 1410 adhérents, soit une augmentation de 14.7% par rapport à 2017.

Depuis 2014, le nombre de nos adhérents ne cesse d'augmenter.

Notre activité se concentre sur le département car seulement 21 personnes viennent d'autres départements.

Les adhérents collectifs sont les plus nombreux : 1123 adhérents sur 1410.

Ils sont répartis sur 34 groupements et 24 associations

Cinq nouveaux groupements ont été créés : Tony Garnier (Alfortville) Camille Desmoulins (Cachan) Pierre et Marie Curie (Kremlin Bicêtre) Baudemons (Thiais) Edouard Tremblay (Vitry)

Les adhérents individuels se répartissent pour 216 de l'UD de Créteil, 28 d'Ivry, 22 du Kremlin Bicêtre et 21 de Créteil.

### **Vie de l'UD**

Les bénévoles de l'Union départementale sont au nombre de 7. Les fidèles : Michèle Aunay, Claude Cottet, Danielle Fainzang, Danielle Lefort, Claudine Meyer, Michel Vermare. Une nouvelle bénévole : Marianne D'Almeida. (Roger Blazy et Marie Claude Garcia sont partis). Ils ont en charge :

-les permanences (459 heures en 2018, 355 dossiers traités).

-les contrôles des charges : 34 contrôles en 2018 (mais 27 en retard)

-les relations bailleurs-locataires (qui se dégradent d'année en année)

-des participations à un nombre de plus en plus grand de réunions organisées par le département : Commission Départementale de Conciliation, CCAPEX, Commission Départementale des Aménagements Commerciaux etc... ; par les territoires : Conférence Intercommunale du Logement ; par notre union régionale : conseil d'administration, commission financière, commission logement, conseil d'administration du CTRC, conseil d'administration confédérale.

Souvent nous nous demandons comment nous arrivons à faire tout cela avec si peu de monde.

Nous avons besoin de recruter des bénévoles pour effectuer des enquêtes quand notre fédération nous sollicite, pour accompagner nos associations lors des contrôles de charges, pour distribuer des brochures afin de faire connaître la CLCV.

Heureusement l'équipe de salariés s'est renforcée : Isabelle, Safia et Mahsa remplissent leurs fonctions avec beaucoup d'enthousiasme

### **Le site Internet et l'Echo du Val-de-Marne**

Mahsa a la charge de faire fonctionner le site en envoyant des newsletters aux adhérents.

L'Echoc du Val de Marne paraît 3 fois l'an.

### **L'Union Régionale**

Danielle Fainzang, Lysiane Brasset et Claudine Meyer sont membres du CA de l'UR. Marie Claude Lysiane et Claudine font partie de la commission logement. L'Union régionale apporte à l'UD des financements principalement des versements des fonds reçus des bailleurs régionaux, mais aussi émanant de ses fonds propres pour l'aide à la création de nouvelles permanences.

### **La confédération**

Claudine Meyer est membre du conseil confédéral.

Les chargés de mission et juristes nous apportent leur aide en cas de besoin.

<b>RAPPORT D'ACTIVITE</b>
---------------------------

### **Point sur les permanences**

Les permanences ont lieu :

- A Créteil le mardi de 18 à 20 heures (sauf pendant les vacances scolaires) et le jeudi de 9 à 12h
- A Ivry le jeudi de 17h00 à 19h00.
- A Vincennes le jeudi de 9 à 12h, depuis le 15/09/2017
- Au Kremlin Bicêtre : 1er et 3ème samedi du mois de 10 à 12h

Pendant le mois d'août et pendant les congés de fin d'année, nous n'assurons pas de permanences.

Ce qui fait, au total pour l'Union Départementale de Créteil 459 heures de permanence contre 388 en 2017.

A Créteil en 2018 nous avons reçu 426 personnes dans nos permanences (certaines viennent plusieurs fois) Ce nombre est en diminution depuis deux ans.

Nous avons ouvert 355 dossiers. Les litiges immobiliers sont les plus nombreux (58.9%) dont 43% concernent une facturation ou un recouvrement de créance, 19,6%

des voies de recours à la CDC ou aux tribunaux. Suivent ensuite, pour 15,4%, les litiges concernant les services financiers. 4,2% concernant le gaz et l'électricité. 3,5% des litiges liés aux nouvelles technologies. 18% d'autres litiges.

A la permanence de Vincennes qui existe depuis peu 35 personnes ont été reçues sur rendez-vous ; 46 personnes ont trouvé une réponse à leur litige sur un simple appel et 29 personnes sont traitées via la messagerie Internet.

A Ivry sur Seine, 40 permanences ont été assurées, 172 personnes ont été reçues et 94 dossiers ouverts.

Au Kremlin Bicêtre : 22 permanences, 28 personnes et 10 dossiers

### **Participation à diverses instances**

Nous avons participé à :

- Commission Départementale de Conciliation : Marie Claude Garcia et Danielle Fainzang
- CCAPEX (expulsions locatives) : Marie Claude Garcia et Maguy Deck
- Commission Départementale des Aménagements Commerciaux 94 : Pierre Navarro et Claudine Meyer
- Conférence Intercommunale du Logement (GPSEA) : Claudine Meyer et Pierre Navarro
- Conférence Intercommunale du Logement (Marne et Bois) : Danielle Fainzang et Lysiane Brasset
- Concertation départementale des expositions aux ondes : Thierry Teurtroy et pierre Navarro
- Coordination des politiques publiques et de l'appui territorial : Michel Vermare et Claudine Meyer

Ces réunions sont énergivores en temps de préparation, de suivi....

### **Logement**

**Elections HLM** : La seconde partie de l'année a été consacrée aux élections des représentants des locataires dans le logement social.

La préparation de ces élections avec la signature des protocoles a été très chronophage, le nombre de réunions a été multiplié du fait des diverses possibilités de vote, notamment le vote par internet. Heureusement que Safia est venue en renfort de l'équipe sinon nous n'aurions pas pu arriver à déposer les listes dans le temps.

Dans l'ensemble nous sommes satisfaits des résultats obtenus. Voici la liste de nos élus :

- Coopérer pour Habiter : Lysiane Brasset, André Arnaud et Françoise Dunand
- Créteil Habitat : Catherine Demuth
- Kremlin Bicêtre Habitat : Jacky Caron, Rajah Chiali et Elise Samah
- Logial OPH : Safia Patillon
- Opaly : Yacine Toumi
- OPH d'Ivry : Henri Heinich
- OPH de Thiais : Enza Palermo
- OPH de Villejuif : Mamadou Tounkara
- OPH de Vitry : Hedi Mhallah et Rose- Marie Pesci

- Semise : Rachid Eddaidj
- Valophis Habitat : Aziz Ndiaye

Nous félicitons nos heureux élus et leur rappelons que nous serons à leur côté afin de les aider à bien remplir leur mission.

Par manque de candidats nous n'avons pas pu déposer de liste chez Cachan Habitat, Maisons Alfort Habitat, OPH de Villeneuve Saint Georges et SAIEM de Saint Maur des Fossés.

Le monde HLM est en plein bouleversement et nous ne savons pas quelle sera sa physionomie fin 2021.

- Le rattachement des OPH à leur territoire et les tractations qui en résultent pour céder son patrimoine avant la date fatidique
- La création de société de coordination dont on ne sait pas encore quels seront ses pouvoirs
- La taille
- Le seuil fatidique de 15000 logements en dessous duquel les organismes ne seraient plus viables.

Quoiqu'il en soit les prochaines élections sont pour demain et c'est dès aujourd'hui qu'il faut nous mobiliser pour les remporter.

### **Activité auprès des groupements et associations de locataires**

**Contrôle des charges :** A l'UD nous en avons répertorié 34 en 2018 mais nous ne sommes pas certains d'avoir connaissance de tous ceux qui sont faits par les bénévoles. A cette occasion nous rappelons que tout contrôle doit faire l'objet d'un rapport pour un meilleur suivi d'une année sur l'autre. Ce chiffre est en baisse ce nous constatons que les bailleurs prennent de plus en plus de retard. A ce jour nous n'avons pas reçu toutes les réponses aux contrôles des années 2016, certains contrôles 2017 n'ont pas été programmés quant à 2018, nous n'en avons pas encore entendu parler.

Cet exercice est fastidieux, demande beaucoup de temps mais il est indispensable de le faire, dans bien des cas des sommes sont récupérées par les locataires et c'est le meilleur moyen de vérifier la bonne gestion du bailleur.

**Relations avec les bailleurs :** Nous ne pouvons que constater qu'elles se dégradent d'année en année. Il y a quelques années, un coup de fil ou un mail suffisait pour régler un dossier. Ce n'est malheureusement plus le cas : il faut écrire, toujours relancer, souvent menacer, parfois aller en commission de conciliation et dans quelques cas devant les tribunaux pour des raisons qui n'en valent pas la peine. Le turn over est important et lorsque l'on arrive à établir un dialogue avec un gestionnaire c'est fréquent qu'il change de poste ou d'organisme, il faut repartir à zéro.

**Rencontre :** Nous avons rencontré 45 fois les bailleurs et avons visité les locataires su place 47 fois.

Bien entendu en dehors de cela les responsables d'associations et de groupements nous contactent par mail, par téléphone, viennent nous voir à Créteil mais cela n'est pas compté.

**Litiges :** les locataires d'un bailleur réclamaient leur régularisation des charges depuis 2014, le dialogue était impossible avec l'ancien directeur, pas de réponse en commission de conciliation, nous avons déposé un dossier au tribunal, les charges, 2014, puis 2015 enfin 2016(à la veille de l'audience au tribunal) ont été régularisées. Malheureusement il faudra peut-être recommencer pour 2017.

Nous avons assigné un autre bailleur pour avoir laissé les locataires dans l'embarras à la suite d'un contrat de fourniture de gaz (pris par le bailleur avec Engie). Sur ce patrimoine les charges 2016 ne sont toujours pas régularisées, nous avons adressé une mise en demeure

**Adhérents individuels :** cette rubrique ne reprend que des actions envers les locataires des associations et groupements mais, bien entendu, nous rencontrons de nombreux locataires lors de nos permanences qui, étant seuls à vouloir faire entendre leur droit nous demandent de les aider. Un exemple : à la suite d'une erreur de virgule dans un décompte de sortie des lieux, une adhérente s'est retrouvée harcelée par un huissier, elle réglait des sommes chaque mois sous la contrainte. Il nous a fallu 4 mois pour faire entendre raison au bailleur.

## Santé

La santé, c'est vous et aussi la CLCV

La CLCV a pour champs d'activité

- Consommation
- Logement
- Cadre de Vie (Environnement, Santé, ...)

Nos actions dans la SANTE :

- Des actions de prévention,
  - o Par exemple : lutte contre les logements insalubres
- La défense du droit des patients,
- L'information sur les médicaments, l'hospitalisation.

Pour tout préjudice dans votre parcours de soin, contactez-nous et nous guidons dans vos démarches.

Pour la défense du droit des patients, certains de nos militants sont engagés dans la Représentation des Usagers (RU).

Un RU a un mandat du préfet pour intervenir dans un hôpital. Le but :

Être à l'écoute de toutes les plaintes et s'assurer ensuite que des mesures correctives soient prises afin que le cas échéant l'évènement indésirable grave ne se renouvelle pas.

Si vous êtes intéressés par la santé, veuillez nous rejoindre.

Pour cela, une feuille va circuler afin de vous inscrire.

## **Le rapport d'activité est adopté à l'unanimité**

### **RAPPORT FINANCIER 2017**

#### **Rapport financier de l'année 2018 (Michèle Aunay)**

Nous poursuivons par le rapport financier, je remercie Michel Vermare qui assure les paiements et Sylvie Lozai qui, a consacré près d'une journée par mois pour enregistrer la comptabilité.

#### **Les produits pour un total de 128 811,46€:**

Nos produits principaux sont constitués par les cotisations de nos adhérents et par les subventions reçues.

- Les cotisations représentent **31 638,50 €**, ceci grâce à de nouvelles adhésions principalement des adhérents des associations et des groupements.
- La subvention du Conseil Départemental du Val de Marne est de **14 221,76€**.
- L'aide à l'emploi a été de **2 671,53€**.
- Nous avons touché une subvention d'un montant de **2 062,15 €** de la part de la D.G.C.C.R.F.
- Les Plans de Concertation Locative (PCL) départementaux représentent **13 136,37 €** : le PCL VALOPHIS est de **9 057,00 €**, le PCL de LOGIAL s'est élevé à **3619. 37€**. Les autres PCL départementaux 2018 ne seront reçus qu'en 2019.
- L'Union Régionale CLCV nous a reversé une partie des PCL Régionaux **43 506,56 €** (qui correspond aux actions réalisées pour les associations et les groupements).
- Les participations reçues pour les élections HLM ont été de **20 711,33 €** pour compenser les frais engagés.
- Divers petits produits viennent s'ajouter pour **863,26€**

#### **Les charges pour un total de 110 429,02 € :**

Au niveau des charges, deux postes importants : les frais de personnel et les versements de cotisations.

- Les achats de fournitures et de petit équipements s'élèvent à **2 305,31 €**.
- Les services extérieurs (locations, assurances) se montent à **3 033,11€** dont **1 419,56 €** pour les assurances (Responsabilité de l'UD et assurances des locaux).
- Les autres services extérieurs s'élèvent à **10 648,03 €** dont **1 132,73 €** pour les lettres aux adhérents, **3 031.66 €** pour le remboursement des frais des bénévoles, **2989.04 €** pour les frais postaux, de téléphone et d'Internet et **1 226.04 €** pour missions et réceptions.
- Les frais de personnel s'élèvent à **41 340,39 €** (charges sociales incluses) dont **25 492.23 €** pour les rémunérations. En 2018, Isabelle a assuré le poste de secrétaire, après la démission de Murielle à la mi 2018, Safia est arrivée pour aider à la campagne des élections HLM et depuis elle anime les associations et les groupements.
- Les autres charges de gestion se montent à **53 102.18 €**. Ces charges sont principalement les aides aux associations et groupements (**12 939.01 €**), et

**22 231.50 €** pour le reversement des cotisations car sur chaque cotisation versée par nos adhérents, nous rétrocédons **15,00 €** à notre confédération, cela comprend l'abonnement à Cadre de Vie. En fin 2018, il y eu les élections HLM, les frais ont été de **10 196.17 €** (sans compter les frais de personnel)

- Enfin sur les PCL reçus nous réglons les cotisations statutaires des associations, l'assurance des locaux et leur remboursons leurs frais ou leur apportons un soutien pour leur projet. Les contrôles de charges, les interventions auprès des bailleurs sont aussi réalisés grâce aux PCL.

L'excédent (produits – charges) est de **18 382.44€**.

Après la reprise de la provision de 2017 pour 10 000 €, nous provisionnons **30 000 €** pour l'aide à l'emploi.

Début 2018, la partie des PCL à reverser aux associations étaient de **19 294.12 €**, en fin d'année il reste à reverser **22 108.39 €**.

En tenant compte de la reprise de provision, de la nouvelle provision et de la gestion des PCL nous terminons l'année 2018 avec un déficit de **1 617.56€**.

Heureusement qu'au 1er janvier 2019 notre trésorerie est de **67 523.47 €** car la subvention du Conseil Départemental du Val de Marne et les PCL nous sont versés en général au cours du dernier trimestre de l'année, voire pour certains l'année suivante.

Le budget prévisionnel 2019 s'équilibre à **120 000 euros**

**Le rapport financier est adopté à l'unanimité.**

## QUESTIONS DIVERSES

### Interventions au cours de l'Assemblée

- Une adhérente questionne sur la loi ELAN et la vente des appartements : que se passe-t-il si le locataire ne peut pas acheter son appartement, peut-il être vendu en individuel ou en groupe ?

Plusieurs personnes répondent : selon le bailleur la politique choisie peut être différente mais il en ressort que le locataire peut toujours rester dans son appartement et que la vente ne peut se faire qu'à son départ.

Chaque lot vendu est enregistré séparément par le syndic.

Une adhérente souligne l'importance de faire inscrire dans les PCL, les droits des locataires dans les Assemblées Générales de copropriété.

Un adhérent informe de l'augmentation fréquente des charges ? d'environ 20% lors du passage à une copropriété.

- A propos des difficultés à résoudre les relations conflictuelles entre locataires, un adhérent nous renvoie à une jurisprudence à ce propos datant de 2018.

## PERSPECTIVES D'AVENIR

### **Organisation de l'UD**

La présidente, Claudine Meyer après de longues années à la tête de l'association départementale annonce son désir d'être remplacée, elle voudrait participer davantage aux instances régionales et confédérales.

Claudine Meyer informe de sa volonté de continuer à travailler sur les dossiers en cours et son désir de continuer à s'impliquer dans le département et à participer au Conseil d'Administration du Val de Marne.

Le Conseil d'Administration qui sera élu par l'Assemblée Générale aura pour tâche de désigner un bureau et s'organiser avec les salariées pour continuer à répondre aux besoins des adhérents, associations et groupements du Val de Marne.

### **ELECTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Sont élus à l'unanimité :** Michèle Aunay, Lysiane Brasset, Christian Forciolli, Marianne D'Almeida, Danielle Fainzang, Joëlle Grille, Igor-Miguel Guerreiro, Hedi Laceti, Claudine Meyer, Michel Vermare

### **INTERVENTION DE JEAN-YVES MANO**

Jean Yves Mano, président de notre confédération, nous a fait le plaisir de venir assister à notre Assemblée Générale.

Il est intervenu et a répondu aux questions des adhérents.

Son intervention :

Tout d'abord il félicite l'Union départementale pour l'augmentation du nombre de ses adhérents au cours de l'année 2018 et du bon score aux élections des administrateurs, élus au nombre de 17.

Il tient à souligner le rôle généraliste de la confédération dont le logement- la consommation-les relations bancaires- les interventions sur les énergies.

La CLCV a participé au grand débat pour demander la baisse de la TVA sur les produits de première nécessité et notamment sur l'électricité.

Si les adhérents de la CLCV n'ont pas fait partie de Gilets Jaunes, sauf exception, la CLCV n'a pu ignorer ce mouvement de grande ampleur.

La CLCV a interpellé l'état dès 2017 sur le problème de l'augmentation de la taxe carbone et de nombreux articles du cadre de vie ont porté sur les difficultés des consommateurs.

La CLCV est souvent sollicité pour donner ses positions par des instances institutionnelles.

### **Questions-réponse entre les adhérents et Jean Yves Mano**

-Un adhérent conteste la qualification de mouvement de grande ampleur des Gilets Jaunes. Il estime que c'est une vision donnée par les médias.



- Un adhérent demande pourquoi si peu d'actions de groupe.

Réponse de JY Mano : La CLCV a des actions de groupe en cours contre Volkswagen, BMW, BNP Paribas, elle en a plus que les autres associations. Mais il faut savoir que ces actions sont à manier avec précaution car elles sont coûteuses et les associations ne touchent aucune indemnisation même si les actions sont gagnées.

La CLCV ne laisse pas passer des annonces mensongères sans répondre. Elle passe par des accords après des négociations auprès des organismes qui émettent des messages mensongers et qui préfèrent souvent des arrangements à l'amiable.

-Pouvez-vous résumer la loi ELAN

Réponse

La loi Elan est la conséquence de la ponction faite par l'état en 2017 sur les bailleurs sociaux. Ponction qui représente la perte pour les bailleurs sociaux d'environ un milliard et demi par an.

Au congrès HLM en septembre 2018 la CLCV a dénoncé l'augmentation de la TVA dans la construction qui a entraîné la baisse de 7% de logements construits en 2018.

La CLCV regrette que les organismes HLM ne se soient pas plus battus pour se défendre et que l'USH n'ait pas profité des événements pour mettre le logement au cœur des débats.

Le 31 mars 2019 est organisée une manifestation sur le problème des expulsions et de la diminution des moyens des bailleurs sociaux, Jean Yves Mano nous appelle à y participer en grand nombre.

-Un adhérent demande si la confédération a des affiches ou des tracts à la disposition des locataires pour la communication de ses actions. Il souligne que les panneaux mis à disposition pour les affichages dans les immeubles de sa cité sont vides. Il est pour une gestion par Internet des communiqués aux associations locales, afin de faciliter leur travail.

Réponse

Yves Mano répond que malheureusement les 14 salariés de la confédération sont déjà bien occupés pour faire vivre la structure et qu'ils ne peuvent pas faire plus. Il faudrait gérer ceci localement.

-Un adhérent demande quelle aide peut apporter le national pour faire appliquer la loi à un bailleur qui refuse de le faire malgré les rappels à l'ordre.

Vous pouvez contacter David Rodrigues ou Guillaume Aichelmann qui pourront vous répondre. N'hésitez pas à nous contacter.

Le conseil d'administration se réunit l'après-midi pour désigner le bureau et le nouveau président.

La séance est levée vers 12heures30.