Les locataires de Burel

Commencer petit, commencer vite — version 2

Nov 7, 2026 · @MARTINI

Ce qui change, et pourquoi

La version 1 du 7 novembre disait : on crée une association déclarée pour le 15 janvier 2027. Cette version 2 dit : **on commence par un groupement de trois locataires, et l'association vient plus tard**. Le projet n'est pas réduit, il est remis dans le bon ordre.

Quatre raisons l'imposent. Trois sont des corrections de droit, découvertes en vérifiant les textes. La quatrième est une décision de méthode.

Ce que disait la version 1	Ce qui est exact
Les 10 % d'adhérents ou l'affiliation : deux portes équivalentes vers 2030	Depuis la loi du 27 janvier 2017, **seule une association affiliée** à une organisation nationale peut présenter une liste. Les 10 % ouvrent les droits locaux, plus l'élection.
Le bailleur doit 2 € par logement et par an	Ces moyens sont répartis **selon les résultats aux dernières élections**. Sans résultat électoral, notre part est nulle. À retirer du budget jusqu'en 2030.
Une association de locataires doit être indépendante du bailleur (L. 422-2-1)	Le texte ne dit pas cela. Il exige l'indépendance vis-à-vis des partis et des organisations philosophiques ou confessionnelles. L'indépendance vis-à-vis du bailleur est un sujet de crédibilité, pas une condition légale.
« Nous louons nos locaux au bailleur » bloque tout	Cela ne bloque rien. Notre bailleur est **Vilogia, société anonyme d'HLM** : les représentants des locataires y siègent au conseil de surveillance.

Et la décision de méthode. Monter une association déclarée demande des statuts, une préfecture, un numéro RNA, une banque, une assurance, une comptabilité et un trésorier. Nous sommes tous débutants. Un groupement affilié demande trois personnes et rien d'autre, et il ouvre exactement les mêmes droits auprès de Vilogia dès janvier.

On apprend à conduire sur un parking avant de prendre l'autoroute. Le groupement, c'est le parking. L'association, c'est l'autoroute, et elle sera toujours là en 2028.

En une page, pour les habitants de Burel

Trois locataires de la résidence vont se regrouper et rejoindre une organisation nationale de locataires. À partir de ce moment-là, Vilogia doit nous parler. C'est tout. Il n'y a ni association à créer, ni cotisation obligatoire pour vous, ni engagement à signer.

Ce que ça change pour vous, concrètement.

1. Vous aurez trois voisins nommés, joignables, à qui dire ce qui ne va pas.
2. Chaque demande sera écrite, datée, numérotée, et vous saurez où elle en est.
3. Nous pourrons demander à Vilogia le détail de vos charges, ligne par ligne, et le comparer d'une année sur l'autre.
4. Nous pourrons exiger un panneau d'affichage légal dans chaque bâtiment.
5. Nous pourrons demander à Vilogia de nous consulter sur la gestion de la résidence, tous les six mois.

Ce que ça ne change pas. Vos loyers, vos charges et vos travaux ne baissent pas parce qu'un groupement existe. Ils bougent quand un dossier est bien monté et bien défendu. Nous ne promettons pas un résultat, nous promettons un travail.

Ce que nous vous demandons. Rien, pour l'instant. Plus tard, ouvrir votre porte quand on frappe, et nous dire une chose qui ne va pas. C'est le seul carburant du projet.

Une phrase que nous ne dirons jamais. « Nous représentons les locataires de Burel. » Tant que nous sommes trois, nous sommes trois, et nous le dirons comme ça.

Le groupement, expliqué comme si vous n'aviez jamais vu ça

La loi reconnaît deux façons de parler à un bailleur social. On confond tout le temps les deux. Voici la différence, en une image.

L'association déclarée, c'est acheter une voiture. Vous passez le permis, vous achetez, vous assurez, vous faites le contrôle technique, vous payez la carte grise, vous entretenez. Vous êtes libre d'aller où vous voulez. Mais vous n'avez rien conduit tant que tout ça n'est pas fait.

Le groupement affilié, c'est monter dans la voiture de quelqu'un qui a déjà tout ça. Une organisation nationale de locataires existe depuis des décennies. Elle a les juristes, les statuts, l'assurance, l'expérience, la reconnaissance. Vous vous y rattachez, et vous roulez dès demain. En échange, vous respectez ses règles et vous payez votre part d'essence.

Ce qu'est un groupement, en quatre phrases

- C'est **trois locataires minimum** de la même résidence, qui se déclarent ensemble.
- Il n'y a **ni statuts à écrire, ni préfecture, ni numéro d'association**.
- Il doit être **rattaché à une organisation nationale** reconnue, parmi cinq.
- Une fois rattaché, il a **les mêmes droits qu'une association** pour parler au bailleur.

Les cinq organisations possibles

Il n'y en a que cinq, et la liste est fixée par arrêté. Ce ne sont pas des partis politiques, ce sont des confédérations de locataires et de consommateurs.

Sigle	Nom complet
AFOC	Association Force Ouvrière Consommateurs
CGL	Confédération Générale du Logement
CLCV	Consommation, Logement et Cadre de Vie
CNL	Confédération Nationale du Logement
CSF	Confédération Syndicale des Familles

On en choisit une, pas deux. Chacune a une fédération dans les Bouches-du-Rhône. On les appelle, on compare, on décide.

Le piège de vocabulaire à ne jamais commettre

Un groupement n'est **pas** une association. Si vous écrivez « notre association » sur un tract alors que nous sommes un groupement, vous dites quelque chose de faux, et le bailleur peut s'en servir. Le mot juste est : **le groupement des locataires de Burel, rattaché à [nom de l'organisation]**. Toujours les deux parties de la phrase.

Trois personnes, c'est tout

Qui peut en être

Un locataire de Vilogia à Burel, majeur, titulaire d'un bail ou cotitulaire. Pas besoin d'ancienneté, pas besoin de diplôme, pas besoin d'être français. Un seul compte par logement.

Qui ne peut pas, et c'est à vérifier avant de proposer à quelqu'un : un salarié de Vilogia, un gardien, un membre de sa famille proche employé par le bailleur, ou une personne qui a un contrat commercial avec Vilogia. Ce n'est pas interdit par un texte, c'est simplement une porte ouverte à la contestation, et une contestation chez ce bailleur n'est pas théorique : **l'élection de décembre 2022 chez Vilogia a été annulée par le tribunal de Lille, et la Cour de cassation a confirmé cette annulation en juin 2024.**

Les trois rôles, en langage simple

Rôle	Ce que la personne fait vraiment	Temps par semaine
Le porte-parole	signe les courriers, va aux rendez-vous, ne décide jamais seul	2 à 3 h
Le compteur	tient le registre des demandes, note les dates, relance	1 à 2 h
Le scribe	écrit les comptes rendus, range les papiers, distribue la lettre	1 à 2 h

Ce ne sont pas des titres officiels. Un groupement n'a pas de bureau statutaire. On les écrit quand même, parce qu'un rôle flou, c'est un travail que personne ne fait.

Comment on fait, en cinq gestes

1. **Trois voisins disent oui.** Une conversation, pas un formulaire.
2. **On appelle deux fédérations** sur les cinq, dans les Bouches-du-Rhône. On ne choisit pas au téléphone, on écoute.
3. **On vérifie une chose essentielle** : y a-t-il déjà un groupement ou une amicale à Burel ? On ne peut pas en créer un second rattaché à la même organisation.
4. **On choisit, on adhère, on paie** la cotisation de chacun.
5. **On reçoit l'attestation d'affiliation.** C'est le papier qui déclenche tout. Tant qu'il n'est pas dans nos mains, nous ne sommes rien.

Combien ça coûte

La cotisation est individuelle et annuelle. Les montants varient d'une fédération à l'autre et d'un département à l'autre : l'ordre de grandeur observé ailleurs va de **17 à 25 € par personne et par an**, parfois avec une cotisation forfaitaire de l'ordre de 70 € pour la structure. Ces chiffres sont des repères, pas une offre : ils doivent être confirmés par la fédération des Bouches-du-Rhône avant toute annonce.

Pour trois personnes, l'ordre de grandeur du démarrage est donc de **50 à 150 € la première année**. Un groupement n'a ni compte bancaire, ni assurance propre, ni comptable, ni frais de création.

Ce que ça ouvre, et ce que ça n'ouvre pas

Les cinq droits, avec un exemple chacun

Tous viennent de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Ils s'ouvrent dès que l'attestation d'affiliation est arrivée, sans attendre aucune élection.

1. Désigner jusqu'à trois représentants auprès de Vilogia, par lettre recommandée. *Exemple.* Aujourd'hui, quand l'ascenseur du bâtiment C tombe en panne, chacun appelle de son côté et personne ne sait ce qui a été dit. Demain, une seule personne écrit, garde la copie, et relance au bout de quinze jours. Vilogia ne peut plus répondre « on n'a rien reçu ».

2. Accéder aux documents sur la détermination et l'évolution des charges. *Exemple.* La ligne « entretien des espaces verts » a augmenté de 18 % cette année. Aujourd'hui, personne ne sait pourquoi. Demain, on demande le détail et le contrat, et on compare avec l'an dernier. Dans la moitié des cas, la discussion s'arrête là parce que l'explication est bonne. Dans l'autre moitié, elle commence.

3. Être consulté chaque semestre sur la gestion de l'immeuble, sur demande. *Exemple.* Deux fois par an, une réunion avec Vilogia sur le ménage, la sécurité, les réparations. Pas une doléance : un ordre du jour écrit à l'avance, et un compte rendu publié dans les huit jours.

4. Un panneau d'affichage dans chaque bâtiment, dans un lieu de passage. *Exemple.* La lettre n° 2 est affichée légalement dans les halls, pas scotchée sur une boîte aux lettres. C'est une obligation du bailleur, pas une faveur.

5. Participer au plan et au conseil de concertation locative. *Exemple.* Quand Vilogia prévoit des travaux de façade, nous sommes autour de la table avant, pas prévenus après.

Ce que le groupement ne donne pas

Ce qui reste fermé	Pourquoi	Quand ça s'ouvre
Présenter une liste aux élections	Le code réserve le dépôt des listes aux *associations*, pas aux groupements	Quand nous serons une amicale déclarée, et au plus tard pour 2030
Siéger au conseil de surveillance de Vilogia	C'est le résultat de l'élection, rien d'autre ne l'ouvre	Fin 2030, si nous sommes élus

Ce qui reste fermé	Pourquoi	Quand ça s'ouvre
Toucher une part des 2 € par logement	Ces moyens se répartissent selon les résultats électoraux	Après 2030, et seulement avec des voix
Parler au nom de tous les locataires de Vilogia	Nous sommes la résidence Burel, 181 logements	Jamais, sauf par l'organisation nationale

Pourquoi ce n'est pas grave. Ce qui change la vie d'une résidence — les charges, les travaux, la propreté, l'entretien, la sécurité — se décide dans la concertation locale, pas au conseil de surveillance. Les quatre lignes ci-dessus sont utiles. Elles ne sont pas le travail.

Pourquoi l'association attend

Ce n'est pas un renoncement. C'est un report de douze à quinze mois, décidé pour six raisons précises.

1. On gagne du temps au lieu d'en perdre. Une association déclarée demande une assemblée constitutive, des statuts, un dépôt, un récépissé, une publication, une banque, une assurance. Entre six et dix semaines si tout va bien. Le groupement demande trois signatures et une attestation.

2. On ne dépend plus d'une décision qui n'est pas la nôtre. Dans la version 1, tout attendait la résolution 14 du conseil d'administration de LA LETTRE. Le groupement, lui, est fait par des locataires, en leur nom propre. Le conseil de LA LETTRE n'a rien à autoriser. **La seule chose qui pouvait tout arrêter n'existe plus.**

3. On apprend sans rien risquer. Un groupement n'a pas de personnalité juridique : pas de compte, pas de dettes, pas de responsabilité de dirigeant, pas de comptes à déposer. Si l'expérience tourne court, il n'y a rien à dissoudre et personne n'est engagé.

4. On s'achète des juristes gratuitement. Les confédérations ont des gens qui lisent des décomptes de charges depuis trente ans, et qui forment leurs adhérents. C'est exactement ce qui manque à six débutants.

5. On évite de créer une structure morte. Une association à trois adhérents qui n'a rien prouvé n'intéresse ni Vilogia, ni la mairie, ni une fédération. Une amicale créée fin 2027 avec vingt foyers, deux dossiers aboutis et un registre public, c'est autre chose.

6. On règle la question de l'indépendance par les faits. Le président de LA LETTRE est locataire à Burel : c'est son titre de locataire qui le rend légitime dans le groupement, pas son mandat associatif. Tant que LA LETTRE n'est pas dans le circuit, il n'y a rien à expliquer à personne.

Et LA LETTRE, dans tout ça

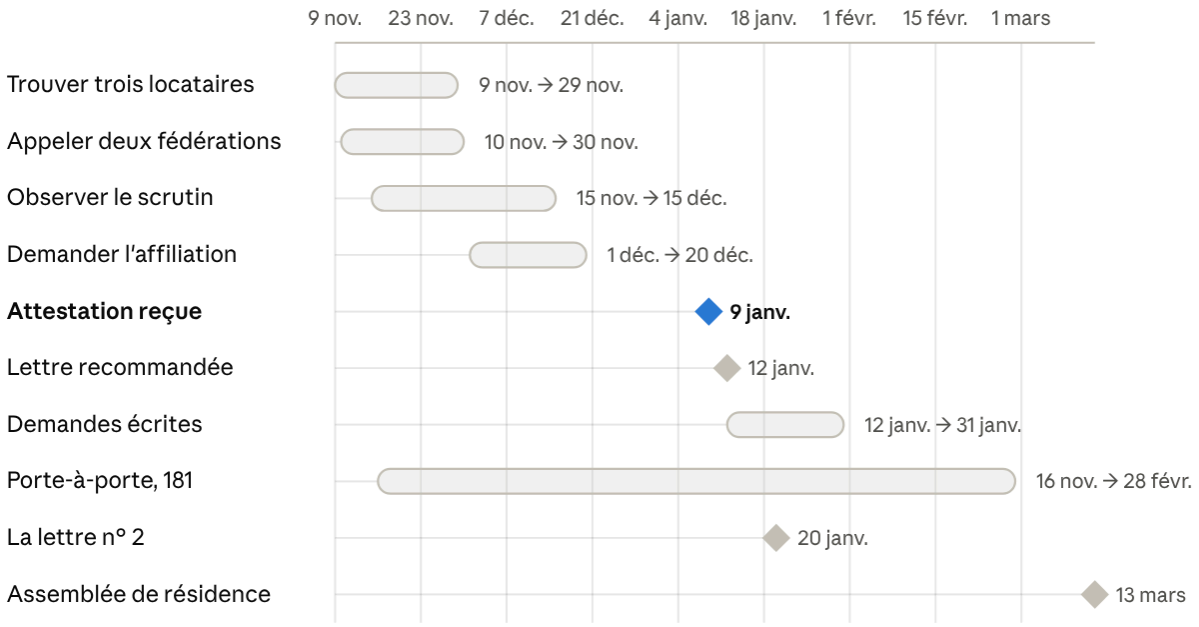
Elle reste en soutien, et seulement en soutien. Elle prête la méthode, l'impression, les outils, le site daté. Elle ne signe aucun courrier au bailleur, elle n'adhère pas, elle ne vote pas, elle n'a aucune voix dans le groupement.

La résolution 14 garde tout son sens : elle décidera, au conseil du 23 décembre, de **soutenir un groupement puis une amicale distincte, et de signer une convention d'appui**. C'est une décision que le conseil peut toujours prendre, quelles que soient les relations de LA LETTRE avec Vilogia.

Le calendrier court : novembre 2026 à mars 2027

Rien ne part avant l'attestation d'affiliation, attendue début janvier

Le montage du groupement, de novembre 2026 à mars 2027



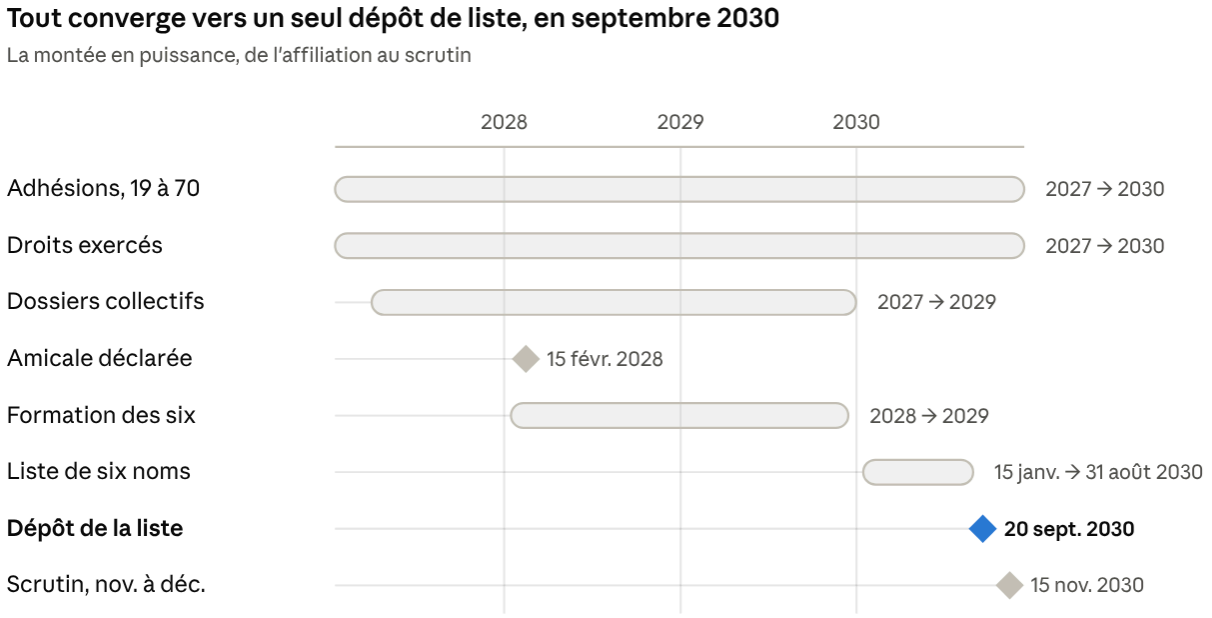
calendrier court · 10 tâches, de novembre 2026 à mars 2027

Le losange plein marque l'attestation d'affiliation : avant elle, aucun courrier ne part au nom du groupement ; après elle, tout s'enchaîne en quelques jours.

Ce qui a changé depuis la version 1. L'assemblée constitutive du 9 janvier et la déclaration en préfecture du 15 janvier disparaissent de ce calendrier. Elles reviendront en 2028. À la place, deux appels téléphoniques, une adhésion et une lettre recommandée.

La seule tâche qui demande du monde reste la première, et c'est elle qui fait le projet : trouver deux voisins. Elle n'a aucune date butoir et aucune autorisation à demander. Elle a commencé le jour où vous avez lu cette page.

Le calendrier long : 2027 à 2030



montee en puissance, 2027 a 2030, huit chantiers

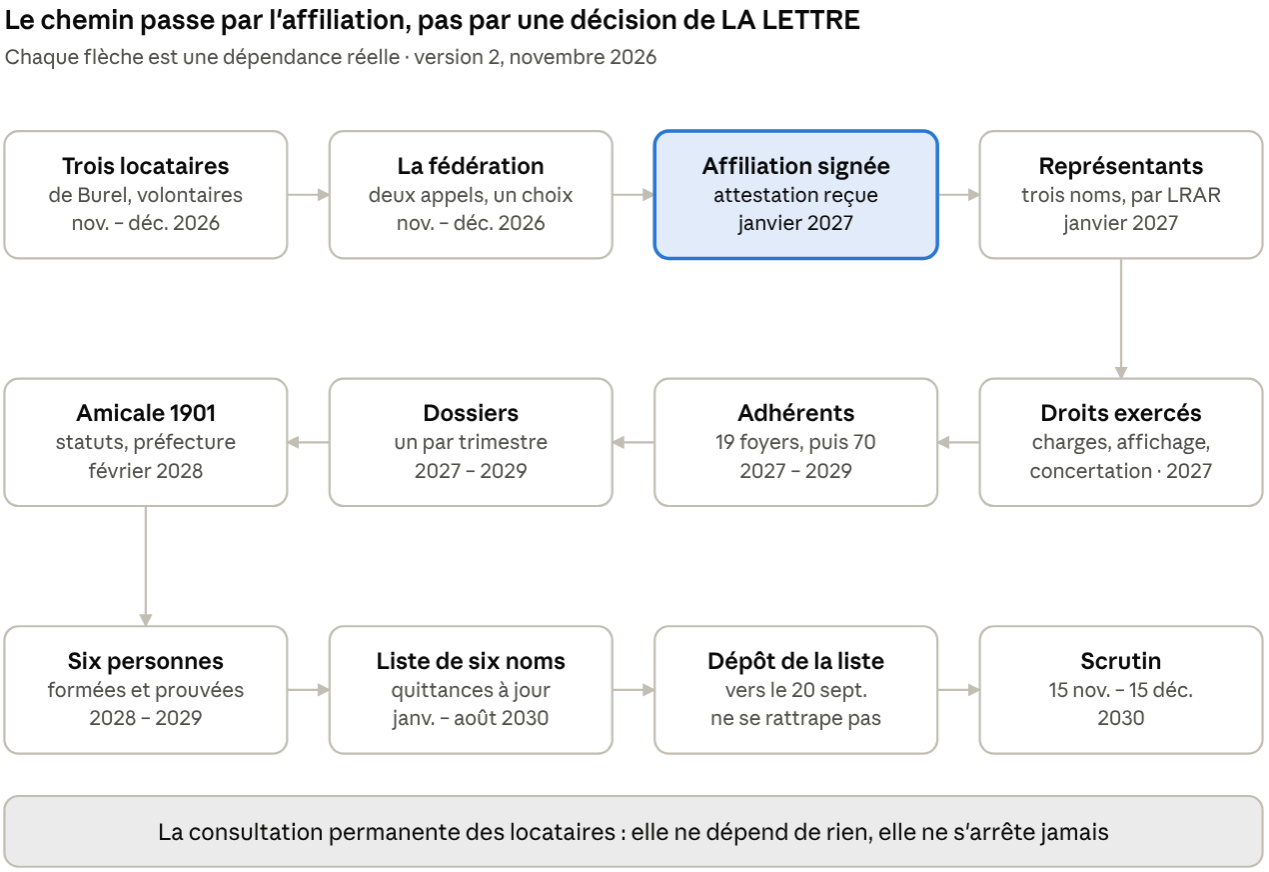
L'amicale déclarée apparaît en février 2028, et non plus en janvier 2027. C'est le seul déplacement de fond entre la version 1 et celle-ci. Treize mois de retard sur le papier, zéro mois de retard sur les droits réellement exercés, puisque ceux-ci s'ouvrent dès janvier 2027 par l'affiliation.

Pourquoi février 2028 et pas plus tôt. Une amicale se crée quand elle a de quoi remplir des statuts : des adhérents, un ou deux dossiers aboutis, un registre public, une pratique de réunion. Fin 2027, nous aurons tout cela. Début 2027, nous n'aurions eu que des intentions.

Pourquoi février 2028 et pas plus tard. Parce que la formation des six représentants commence en 2028 et dure deux ans, et parce qu'une association qui dépose une liste en 2030 doit exister depuis assez longtemps pour être crédible. Attendre 2029 serait jouer la date limite.

Une mise en garde sur ce schéma. Les deux premières lignes, adhésions et droits exercés, courent sans interruption de 2027 à 2030. Ce sont les seules qui comptent vraiment. Tout le reste en découle. Un groupement qui arrête le porte-à-porte six mois perd ses adhérents, puis sa crédibilité, puis ses candidats.

Le réseau des tâches, version 2



réseau des tâches · 12 étapes, de novembre 2026 au scrutin de 2030

On lit de gauche à droite, ligne par ligne, en serpentin : la première ligne va vers la droite, la deuxième revient vers la gauche, la troisième repart vers la droite. Chaque flèche veut dire : **tant que la case de départ n'est pas faite, celle d'arrivée ne peut pas commencer.**

Les quatre changements depuis la version 1

Version 1	Version 2	Pourquoi
« Décision du conseil de LA LETTRE » était la 4e case, au milieu du chemin critique	**Elle a disparu du réseau**	Un groupement est fait par des locataires. Le conseil de LA LETTRE décide d'un soutien, pas d'une autorisation.
« Avis juridique » bloquait l'assemblée constitutive	**Il sort du chemin critique**	Il n'y a plus d'assemblée constitutive en janvier. L'avocat relira les statuts de l'amicale en 2028.

Version 1	Version 2	Pourquoi
« 10 % des locataires » et « affiliation » étaient deux portes au choix	**L'affiliation est la seule porte vers 2030**	La loi du 27 janvier 2017. Les 10 % restent utiles pour les droits locaux, pas pour l'élection.
« Déclaration en préfecture » était la 7e case, en janvier 2027	**Elle devient « Amicale 1901 », en février 2028**	On crée l'association quand on a de quoi la remplir.

Ce qu'il faut retenir du dessin

La case encadrée en couleur est le seul véritable verrou. Avant l'attestation d'affiliation, rien ne peut partir ; après elle, les onze autres cases s'enchaînent presque mécaniquement, à condition de travailler.

Le bandeau du bas n'est relié à rien, et c'est voulu. La consultation des locataires ne dépend d'aucune autorisation, d'aucune structure et d'aucune date. Elle a commencé avant le groupement, elle l'alimentera, et elle lui survivra. C'est la seule tâche du réseau qui n'a ni début conditionnel ni fin.

Une case qui n'y figure pas, volontairement. La convention d'appui entre LA LETTRE et le groupement, puis l'amicale. Elle existe, elle se signera en janvier 2027, mais elle ne commande aucune autre case. Si elle n'était jamais signée, le chemin resterait entier.

Ce qui ne change pas : la consultation permanente

C'était le cœur de la version 1, et ça le reste. Un groupement ou une association, ça ne change rien au travail réel : demander, tout le temps, et écrire ce qu'on en fait.

Chaque trimestre, le porte-à-porte. Les 181 portes, une par une, avec la même question : qu'est-ce qui ne va pas, et qu'est-ce qui a changé depuis la dernière fois ? Chaque réponse est notée, datée, numérotée. Personne n'est obligé d'ouvrir. Personne n'est rayé pour avoir refusé.

En permanence, le registre. La date, le sujet, ce qu'on en a fait, la réponse, la date de la réponse. Une demande sans suite reste visible avec la mention « sans réponse depuis X jours ».

Chaque semestre, l'assemblée de résidence. Ouverte à tous, adhérents ou non. On y présente le registre, les réponses de Vilogia, l'argent reçu et dépensé, et on décide ensemble des trois sujets du semestre suivant.

Chaque année, le baromètre. Les mêmes questions, les mêmes mois, les mêmes 181 logements. Publié tel quel, y compris quand c'est mauvais pour nous.

Trois engagements qu'on pourra nous opposer

L'engagement	Le délai	Si nous ne le tenons pas
Toute demande reçoit un accusé écrit	72 heures	La demande passe en rouge au registre, et le retard compte au bilan annuel
Toute demande reçoit une réponse de fond, ou l'état d'avancement	15 jours	Idem, et le sujet passe d'office à l'ordre du jour de l'assemblée suivante
Tout compte rendu de réunion avec Vilogia est publié	8 jours	Le représentant concerné s'en explique par écrit

Un avertissement de débutant sur ce tableau. Ces trois délais sont tenables à trois personnes tant que les demandes sont peu nombreuses. Si le premier porte-à-porte en rapporte quatre-vingts, les 72 heures deviennent impossibles et nous nous serons piégés nous-mêmes. **Ne publiez ces délais qu'après le premier trimestre réel**, quand nous saurons combien de demandes arrivent vraiment. Annoncer un délai qu'on ne tient pas coûte plus cher que de n'annoncer aucun délai.

Les quinze bévues du très grand débutant

Ces erreurs ne sont pas des hypothèses. Ce sont celles que font tous les groupements à leur première année. Chacune est écrite avec l'exemple qui la rend concrète, et la règle qui l'évite.

Les trois qui coûtent le plus cher

1. Encaisser de l'argent liquide. *La bévue.* Un voisin vous tend 20 € pour sa cotisation dans le hall. Vous les mettez dans votre poche en vous disant que vous les transmettrez. *Pourquoi c'est grave.* Un groupement n'a pas de compte bancaire. Cet argent est donc, juridiquement, dans votre poche personnelle. Il suffit d'un oubli, d'un malentendu ou d'une rumeur pour détruire trois ans de travail. *La règle.* **Aucun espèce, jamais, aucune exception.** Chaque adhérent paie directement la fédération, par son propre moyen de paiement. Nous ne touchons pas un centime.

2. Utiliser un logement HLM pour autre chose que l'habiter. *La bévue.* Héberger quelqu'un contre participation, sous-louer une chambre, ou installer une permanence qui reçoit du public dans l'appartement. *Pourquoi c'est grave.* Sous-louer un logement HLM

est passible d'une **amende de 9 000 €** et de la résiliation du bail. C'est le logement du porte-parole qui part, pas seulement le projet. *La règle.* Le logement est un logement. Les réunions se tiennent dans un local prêté, dans un hall avec accord écrit, ou dehors.

3. Annoncer avant d'avoir le papier. *La bévue.* Distribuer une lettre qui dit « nous sommes affiliés à X » parce que la fédération a dit oui au téléphone. *Pourquoi c'est grave.* Vilogia peut demander l'attestation. Si elle n'existe pas, nous passons pour des gens qui exagèrent, et tout ce que nous dirons ensuite sera relu avec méfiance. *La règle.* **Rien n'existe tant que ce n'est pas écrit, daté et signé.** C'est déjà notre phrase ; elle s'applique à nous d'abord.

Les erreurs d'écriture

4. Confondre groupement et association. Dire « notre association » quand nous sommes un groupement. Le mot juste, toujours en entier : *le groupement des locataires de Burel, rattaché à X*.

5. Parler au nom de tous. Écrire « les locataires de Burel demandent » quand nous sommes trois. Écrivez « trois locataires de Burel, réunis en groupement, demandent ». C'est moins flatteur et infiniment plus solide.

6. Nommer quelqu'un. Citer le gardien, un voisin, un salarié de Vilogia dans un écrit public. Jamais, même pour dire du bien. On décrit un fait, un lieu, une date. On ne décrit pas une personne.

7. Mélanger les papiers à en-tête. Envoyer un courrier au bailleur sur du papier LA LETTRE, ou l'inverse. Chaque structure écrit sous son propre nom. Un courrier de groupement signé LA LETTRE prouve exactement ce qu'on nous reprochera un jour.

8. Envoyer sans trace. Un courrier sans date, sans objet, sans numéro, sans copie gardée. La désignation des représentants part **en recommandé avec accusé de réception**. Tout le reste part par courriel, et chaque envoi est copié dans le registre le jour même.

Les erreurs de posture

9. Promettre un résultat. « On va faire baisser les charges. » Nous n'en savons rien. On promet un travail : lire, demander, écrire, relancer, publier. Une promesse de résultat non tenue tue l'adhésion suivante.

10. Faire du conseil juridique. Dire à un voisin « tu devrais attaquer » ou rédiger sa lettre à sa place. La loi du 31 décembre 1971 réserve cela aux avocats. On prépare le dossier **avec** la personne, on relit, on oriente vers un avocat, l'ADIL ou un Point-Justice. On ne décide jamais pour quelqu'un.

11. Lancer une pétition avant d'avoir un dossier. Cent signatures sans une pièce datée, c'est du bruit. Une infiltration photographiée, datée, avec deux courriers restés sans réponse, c'est un dossier. L'ordre compte.

12. Partir en guerre. Un groupement défend des droits, pas une cause contre une personne. Le jour où un courrier devient un règlement de comptes, Vilogia a gagné sans rien faire.

Les erreurs d'organisation

13. Ne pas vérifier ce qui existe déjà. Créer un groupement là où une amicale travaille depuis dix ans, c'est se fâcher avec les seules personnes qui savent déjà faire. **Vérifiez avant.** Le matériel de vote du scrutin en cours donne la réponse gratuitement.

14. Oublier de payer la cotisation. L'affiliation tombe, la représentativité tombe, et les désignations faites auprès de Vilogia tombent avec. Une seule personne tient le calendrier des cotisations, et une date est notée.

15. Collecter des données sans précaution. Un carnet de porte-à-porte avec des noms, des situations familiales, des problèmes d'argent, qui circule de poche en poche. On note le minimum, le carnet reste au même endroit, et **aucun dossier individuel n'est montré à Vilogia sans l'accord écrit de la personne**.

La bévue de 2030, à noter dès maintenant

La liste de six noms doit être déposée **environ huit semaines avant le scrutin**, soit vers le 20 septembre 2030. Ce délai ne se rattrape pas. Chez Vilogia, les candidatures ont déjà été contestées en justice avec succès : chaque candidat devra être majeur, locataire, à jour, et prouvable sur pièces. C'est la seule date du projet qui ne pardonne rien.

Les lignes rouges, corrigées

La version 1 en avait trois. La deuxième n'a plus d'objet, puisque le groupement ne dépend d'aucune décision de LA LETTRE. Elle est remplacée, et deux autres sont ajoutées.

Ligne rouge 1 — Jamais de conseil juridique. Nous informons de façon générale, nous mettons en ordre, nous orientons. Le conseil juridique et la rédaction d'actes appartiennent aux avocats et aux officiers publics (loi du 31 décembre 1971, article 54). Nous préparons ; nous ne décidons pas, et nous ne représentons personne devant un tribunal.

Ligne rouge 2 — Jamais au nom de LA LETTRE. *(remplace l'ancienne)* Aucun courrier au bailleur, aucun tract, aucune démarche collective n'est signée par LA LETTRE ni envoyée sous son nom. Le groupement écrit sous son propre nom, par des locataires, en qualité de

locataires. LA LETTRE prête des moyens et n'apparaît nulle part dans la relation avec Vilogia.

Ligne rouge 3 — Jamais contre quelqu'un. Un groupement de locataires défend des droits, pas une cause contre une personne. Nous ne publierons jamais le nom d'un habitant, d'un gardien ou d'un salarié du bailleur dans un document public, et nous ne porterons aucun dossier fondé sur une rumeur.

Ligne rouge 4 — Jamais d'argent qui passe par une poche. *(nouvelle)* Aucun espèce, aucun chèque à un particulier, aucun virement sur un compte personnel. Tant que nous sommes un groupement, chaque adhérent paie directement la fédération. Le jour où une amicale existera, tout passera par son compte à elle.

Ligne rouge 5 — Jamais une promesse qu'on ne peut pas tenir. *(nouvelle)* Pas de résultat promis, pas d'affiliation annoncée avant l'attestation, pas de délai publié avant d'avoir mesuré la charge réelle. Nous publions l'écart, pas seulement le résultat.

Les indicateurs, revus à la baisse

La version 1 visait 19 foyers fin 2027 et 70 fin 2029. Ces chiffres supposaient une association déclarée avec une campagne d'adhésion. Un groupement à trois n'a pas la même force de frappe la première année, et il vaut mieux viser juste que viser beau.

Indicateur	Départ	Fin 2027	Fin 2029	Source
Locataires dans le groupement	0	8	25	Attestations d'affiliation
Foyers adhérents à l'amicale	0	0	70	Registre des adhésions
Portes frappées dans l'année	0	400	724	Feuilles de porte-à-porte datées
Demandes enregistrées	0	90	400	Registre public des demandes
Réponses écrites de Vilogia	0	30	180	Courriers et comptes rendus
Dossiers collectifs ouverts puis clos	0	2	10	Dossier de gouvernance
Représentants désignés auprès de Vilogia	0	3	3	Lettres recommandées
Personnes formées avec preuve signée	0	2	6	Dossiers de preuves

Indicateur	Départ	Fin 2027	Fin 2029	Source
Participants aux assemblées de résidence	0	25	80	Feuilles d'émargement

La ligne « foyers adhérents à l'amicale » reste à zéro fin 2027 parce que l'amicale n'existera pas encore. Ce n'est pas un échec, c'est le plan.

Ce qui a disparu du tableau. La ligne « moyens financiers obtenus du bailleur ». Ces 2 € par logement se répartissent selon les résultats électoraux : notre part est nulle jusqu'en 2030. La garder reviendrait à budgéter de l'argent qui ne viendra pas.

Ces chiffres sont des objectifs de travail, pas des engagements. Aucun financement n'est acquis. Ils seront révisés à chaque assemblée, et nous publierons l'écart.

Ce que nous demandons à Vilogia, par écrit

Ces demandes sont des demandes d'information prévues par la loi. Elles n'engagent Vilogia à aucun accord et ne valent ni partenariat, ni conflit.

Deux temps, et il ne faut pas les confondre.

Maintenant, en tant que simple locataire

N'importe quel locataire peut demander ces documents sans aucune structure. Inutile d'attendre l'affiliation.

1. Le plan de concertation locative en vigueur, et la composition des conseils de concertation locative qui concernent la résidence Burel.
2. La liste des associations et groupements de locataires présents sur le patrimoine de Vilogia, et à Burel.
3. Le protocole électoral retenu pour le scrutin en cours, et le calendrier exact.
4. Les documents relatifs à la fixation et à l'évolution des charges de la résidence, sur les trois derniers exercices.

Après l'attestation, au nom du groupement

5. La désignation de nos trois représentants, **par lettre recommandée avec accusé de réception**. C'est le seul courrier qui doit impérativement partir sous cette forme.
6. L'emplacement et les règles d'usage du panneau d'affichage prévu dans chaque bâtiment.
7. La demande de consultation semestrielle sur la gestion de l'immeuble.

8. Le montant et les modalités de versement des moyens prévus à l'article 44 bis, et leur répartition actuelle entre associations.

Un conseil de débutant sur le point 8. On demande ce chiffre pour savoir, pas pour réclamer. La réponse sera probablement que notre part est nulle faute de résultat électoral. C'est une information utile, pas un refus.

Les quinze prochains jours

Rien de ce qui suit ne demande d'argent, d'autorisation ou de réunion. Tout tient en quelques heures.

- [ ] **Conserver tout le matériel de vote** du scrutin en cours, reçu dans votre boîte aux lettres. Les listes qui y figurent sont la carte exacte des organisations implantées chez Vilogia.
- [ ] **Repérer deux voisins.** Pas convaincre, repérer. Les gens qui se plaignent le mieux sont rarement ceux qui s'engagent ; cherchez ceux qui règlent déjà des petites choses sans qu'on le leur demande.
- [ ] **Appeler deux fédérations** parmi les cinq, dans les Bouches-du-Rhône. Questions à poser : combien d'adhérents minimum, quelle cotisation, y a-t-il déjà un groupement à Burel, que demandez-vous en échange, et qu'offrez-vous.
- [ ] **Envoyer la demande d'information à Vilogia** (points 1 à 4 de la section précédente), en tant que locataire, par courriel, copie gardée.
- [ ] **Assister au dépouillement** du scrutin, avec un carnet. C'est la meilleure source d'information d'ici 2030, et elle est gratuite.
- [ ] **Noter la date du conseil de LA LETTRE**, le 23 décembre, pour la résolution 14 réécrite : soutenir un groupement puis une amicale distincte, et signer une convention d'appui.

Ce qu'on ne fait pas encore

Pas de tract, pas de lettre n° 2 sur ce sujet, pas de porte-à-porte au nom d'un groupement qui n'existe pas, pas d'annonce sur le site. La lettre n° 2 partira quand l'attestation sera là, et elle dira exactement ce qui est vrai ce jour-là.

Mentions et sources

Document de travail, version 2 du 7 novembre 2026. Remplace la version 1 du même jour, qui ne doit plus être distribuée. **Ne vaut pas conseil juridique** : les articles cités seront confirmés par un avocat avant toute démarche. Aucun financement n'est acquis à ce jour. Le groupement de locataires n'existe pas encore.

Le soutien de LA LETTRE à cette activité relève de la résolution 14 du procès-verbal du 8 novembre 2026, à trancher au plus tard le 31 janvier 2027, et utilement au conseil du 23 décembre 2026.

Textes consultés le 7 novembre 2026

Texte	Ce qu'il fonde ici
Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 44	Représentativité par affiliation ou par 10 %, désignation de trois représentants, accès aux charges, consultation semestrielle, panneau d'affichage
Loi n° 86-1290, art. 44 bis	Plan de concertation locative, et les 2 € par logement répartis selon les résultats électoraux
CCH, art. L. 422-2-1	Élection des représentants des locataires dans une SA d'HLM ; affiliation nationale obligatoire pour présenter une liste
CCH, art. R. 422-2-1	Listes de six noms présentées par des associations ; protocole électoral national et local
CCH, art. L. 442-8	Interdiction de sous-louer un logement HLM, amende de 9 000 €

Autres sources

- Commission nationale de concertation en matière locative, INC — les cinq organisations membres (arrêté du 2 juillet 2023).
- Vilogia, élections des représentants de locataires — conditions de vote et calendrier chez ce bailleur.
- Annulation des élections Vilogia de décembre 2022, confirmée par la Cour de cassation en juin 2024.
- Fédération des ESH — élections 2026 — scrutin du 15 novembre au 15 décembre 2026.
- CLCV Paris, guide des associations et groupements de locataires — ordres de grandeur de cotisation, à confirmer dans les Bouches-du-Rhône.
- CNL, créer une amicale — minimum de trois personnes, accompagnement par la fédération départementale.

Où aller poser une question gratuitement

L'**ADIL des Bouches-du-Rhône** à Marseille conseille gratuitement sur le logement. C'est le bon premier interlocuteur pour confirmer la base de calcul des 10 % et lire un décompte de charges. Avant l'avocat, pas après.

Contact du projet : contact@la-lettre-marseille.com