

De la défense de nos droits à la création du lien social

Faut-il installer des antennes 4G à toute berzingue et sans assurance de sécurité pour les habitants des immeubles touchés par une innovation qui sert avant tout le commerce des smartphones ? Verra-t-on un jour cesser le scandale de tous ces locataires — personnes âgées, handicapés — coincées chez elles des semaines entières, à cause d'une panne d'ascenseur ?

La CLCV-Paris défend nos intérêts d'habitant consommateur, notre sécurité et notre bien-vivre en ville. Nos associations locales sont actives pour à la fois défendre les locataires et créer du lien dans les immeubles et les quartiers. Faisons le savoir avant les prochaines « élections HLM ».

Vincent Perrot, Président de la CLCV-Paris

Sommaire :

ascenseurs, frais bancaires, élections HLM, assemblées générales, brèves, portraits de groupes.

CLCV-Paris

29, rue Alphonse-Bertillon - Paris 15^e
 01 75 43 30 40
 accueil@clcvparis.org

QUESTION D'ASCENSEUR



« Cette responsabilité ne peut en aucun cas nous incomber. » Telle a été la réponse d'un bailleur à ses locataires qui, devant être privés d'ascenseurs pendant 8 semaines, demandaient que le portage des personnes à mobilité réduite ou handicapées de leur immeuble soit assuré. Si la loi n'oblige pas cette mesure, il n'en reste pas moins que la réponse est choquante.

La CLCV-Paris a donc mené une enquête auprès de ses adhérents pour connaître les pratiques des bailleurs dans les cas de pannes ou de travaux d'ascenseurs. Les questions concernaient le portage des courses et le portage des personnes.

Quand l'ascenseur de votre immeuble a été l'objet d'une immobilisation pour rénovation (travaux) ou d'une immobilisation pour panne, votre bailleur a-t-il mis en place une aide au portage des courses ? La réponse est positive pour 6 bailleurs seulement.

Elogie : oui, de 10 h à 19 h à la loge, avec interruption pour déjeuner, personne rémunérée par le bailleur.

Erigère : oui sur un site, fin de matinée et vers 18 h, service mis en place par l'ascensoriste (AFEM).

ICF La Sablière : oui, lors d'arrêt de plus de 3 jours et programmés, dispositif « Assistéo » mis en place par la société Nurse Alliance.

Logement francilien : oui, mais récemment et l'information reste confidentielle.

Paris-Habitat : oui, en cas de panne de plus de 48 h ou arrêt programmé, service mis en place par le bailleur avec numéro de téléphone unique, 7 jours sur 7 de 6 h à 22 h. Il semble toutefois que l'affichage de cette mesure ne soit pas effectif partout...

RIVP : oui pour rénovation ou réparations programmées, du lundi au vendredi, une ou deux heures ; rien en cas de panne.

Quand l'ascenseur de votre immeuble a été l'objet d'une immobilisation pour rénovation (travaux) ou d'une immobilisation pour panne, votre bailleur a-t-il mis en place une aide au portage des personnes à mobilité réduite, handicapées, âgées, etc. ? La réponse est positive pour... 2 bailleurs !

ICF La Sablière : dispositif Assistéo (voir ci-dessus). « Ce dispositif s'adresse aux locataires ayant des difficultés à se déplacer, en situation de handicap, familles avec enfants en bas âge ou femmes enceintes. Il intervient pour aider à descendre un escalier par un accompagnement au bras, promener le chien, acheter des médicaments, monter le courrier, descendre les poubelles [...] aider les personnes à mobilité réduite à gravir un escalier avec un équipement adapté », rapporte un locataire

Paris-Habitat : même service que celui de l'aide au portage des courses (voir ci-dessus).

Nombreux sont les témoignages, recueillis lors de cette enquête, de personnes prisonnières dans leur appartement pendant des jours voire des semaines, ne pouvant sortir, sauf à compter sur l'aide de voisins, pas toujours disponibles, ou de leur gardien, dont ce n'est pas la tâche.

Si le résultat de cette enquête montre que peu de bailleurs se sentent concernés par les difficultés de leurs locataires en cas de panne ou de travaux, elle montre aussi que cette aide est possible. A nous de l'exiger !

Sécurisation des ascenseurs Projet de label

Depuis un an maintenant, à l'initiative de la Mairie de Paris, les principaux bailleurs (à l'époque Paris-Habitat, la RIVP, la SIEMP et la SGIM) se sont organisés en vue de procéder à une mise à plat des procédures de maintenance des ascenseurs et peser d'un poids plus important face aux ascensoristes. Diverses réunions de travail ont eu lieu pour mettre sur pied un *label ascenseurs* qui sera à terme une norme incontournable pour que le contrôle des professionnels soit efficace.

Frais et service bancaires

Les frais bancaires pour incident de paiement sont-ils plafonnés ?

Depuis mai 2008, les frais qui peuvent être facturés pour un rejet de chèque ou de prélèvement sans provision sont plafonnés à 30 euros pour un rejet de chèque d'un montant inférieur ou égal à 50 euros et à 50 euros pour les chèques d'un montant supérieur. Les frais perçus pour un rejet d'un prélèvement ne peuvent, quant à eux, excéder son montant, dans la limite de 20 euros.

Pour les commissions d'intervention, sommes perçues lorsqu'une opération entraîne une irrégularité de fonctionnement nécessitant un traitement particulier (présentation d'un ordre de paiement irrégulier, coordonnées bancaires inexactes, absence ou insuffisance de provision...), les choses viennent d'évoluer.

Ces commissions qui, cumulées, peuvent atteindre des sommes astronomiques – la dernière enquête CLCV sur la tarification bancaire mettait en lumière qu'elles étaient facturées jusqu'à 16,50 euros par opération – vont, elles aussi, être plafonnées.

A compter du 1^{er} janvier 2014, ces frais seront de 8 euros maximum par intervention dans la limite de 80 euros par mois, et de 4 euros, dans la limite de 20 euros par mois pour les « clients fragiles » c'est-à-dire pour les personnes bénéficiant du « droit au compte » ou d'une offre qui leur est dédiée et dont les conditions doivent être définies par décret. Les banques auront par ailleurs l'obligation de proposer ce type d'offre aux personnes répondant aux conditions fixées.

Qu'est-ce que le service bancaire de base gratuit ?

Le service bancaire de base dans le cadre du droit au compte comprend :

- l'ouverture, la tenue et la fermeture du compte,
- un changement d'adresse au maximum une fois par an,
- un relevé de compte mensuel,
- des relevés d'identité bancaire (RIB) en fonction de vos besoins,
- l'encaissement de virements et de chèques,
- le dépôt et le retrait d'espèces (dans votre banque),
- les paiements par prélèvements, titres interbancaires de paiement (TIP), ou virements, des moyens de consulter à distance le solde de votre compte,
- une carte de paiement dont chaque utilisation est autorisée par l'établissement de crédit qui l'a émise,
- deux chèques (de banque souvent) au maximum par mois.



Vous pouvez avoir des informations complémentaires ou poser d'autres questions au « pôle conso » de la CLCV-Paris sur : conso@clcvparis.org

Oublié le « Grenelle des ondes »

Peut mieux faire !!

Le rapport ANFR (Agence nationale des fréquences) sur les points surexposés, prévu pour le 31 décembre 2012 : les travaux sont toujours en cours, mais la 4G court plus vite...

La taxe IFER pour un financement indépendant des mesures de champs électromagnétiques : le décret est passé le 16 octobre au Conseil d'Etat, le système devrait être opérationnel au 1^{er} janvier 2014. *Où sont les MILLIONS collectés depuis 2011...*

Pendant ce temps, les opérateurs continuent à financer les mesures d'émission des ondes, à la demande des villes, une relation « gagnant- gagnant »...

Les bailleurs sociaux encaissent chaque année des millions d'euros de loyer des antennes dans des négociations « gagnant-gagnant ». *Vous aurez sans doute trouvé les perdants.*

Très attendu

Une évolution législative et réglementaire doit rendre obligatoires :

- La concertation et l'information des locataires. L'absence d'information des résidents n'est pas acceptable, elle alimente la méfiance.

Domage que toutes les évolutions en 4G soient prévues avant fin décembre 2013, avec une interdiction de toute réunion publique dès janvier 2014, période électorale oblige...

- Un dossier opérateur type : essentiel dans l'information comme outil à la fois d'instruction pour les services techniques des villes et d'information pour le public.
- Une réactivation du rôle de l'État au niveau départemental et de la présence de l'Agence régionale de santé pour soutenir les villes.

Espéré

Le ministre de L'Écologie souhaite résoudre le problème des points surexposés :

Comment traiter un point d'exposition atypique ?

Comment trouver les points atypiques – travail coûteux et considérable... ?

Comment prévenir les points atypiques ?

Domage que les milliers d'installations 4G en cours risquent de créer de nouveaux sites atypiques où les habitants sont soumis à des valeurs d'exposition qui dépassent sensiblement la moyenne observée à l'échelle nationale.

Scoop

Mais le ministère de l'Écologie se met en retrait des travaux du « Grenelle », anticipant peut-être la période des élections 2014.

Les expérimentations sur la 4G sont toujours en cours. Pourtant 10000 supports 4G ont déjà été autorisés au 1^{er} octobre 2013 !

Le ministère de l'Écologie souligne que, près de l'antenne, « le champ explose », c'est pourquoi est défini « un périmètre de sécurité ». *Toutefois les distances de sécurité ne sont pas connues pour la 4G, dommage encore. En septembre, la CLCV a réveillé l'ANFR qui avait sans doute oublié ce problème – et vient aussi d'écrire à ce sujet au « gendarme » l'ARCEP (Autorité de régulation des communications électroniques et des postes).*

L'ANFR incite les services techniques à vérifier que les faisceaux ne touchent pas les immeubles...

A suivre.

Les « élections HLM » 2014

Tous les 4 ans, sont renouvelés les représentants des locataires au sein des conseils d'administration des organismes HLM (terme qui recouvre plusieurs types d'habitations, en plus des HLM proprement dits) : c'est ce qu'on appelle communément les « élections HLM ».

Pourquoi faut-il vraiment s'en occuper ?

Ces élections vont conditionner notre influence dans les délibérations de ces conseils d'administration. Elles vont également conditionner les ressources des associations et groupements CLCV dans chaque patrimoine (bailleur) pour quatre années, en termes de ressources financières principalement et d'influence dans les délibérations au sein de chaque conseil de concertation locative (CCL).

Le nombre de bulletins de vote accordés à la CLCV et donc le pourcentage de voix qui sera le nôtre au dépouillement permettra aux bailleurs de déterminer le montant des ressources alloué à la CLCV et que cette dernière devra répercuter aux associations et groupements au fur et à mesure de leurs opérations ainsi que pour couvrir la part justifiée de leurs frais de fonctionnement.

Les douze mois qui sont devant nous seront mis à profit pour mobiliser un nombre croissant de bénévoles et pour diffuser ce qui fait la spécificité de la CLCV – et ce qu'il y a de plus difficile – c'est-à-dire le souci d'une qualité de vie sans cesse revendiquée, que ce soit dans les arrondissements populaires comme dans les secteurs les plus favorisés. La commission régionale de logement, qui vient de se muter en commission électorale pour la période qui s'ouvre, est tournée vers cet objectif. Chaque adhérent, chaque volontaire, chaque responsable, est invité à faire part de son expérience – voire de ses doléances – tant dans son immeuble que dans son quartier.

Une publication de la CLCV



« Locataires : guide de vos droits, démarches et recours - 2014 »

Outil indispensable du locataire, ce guide est mis à jour chaque année. Pratique et facile d'utilisation, il délivre des informations et des conseils à toutes les étapes de la location. Toutes les questions qu'un locataire, ou futur locataire, peut se poser sont abordées : les « pistes » pour trouver un logement, la sous-location et la

colocation, le logement meublé, les obligations du locataire et du bailleur, les charges et réparations locatives, l'état du logement et les travaux, l'achat du logement, le départ des lieux, les droits collectifs des locataires, etc.

L'édition 2014 présente le dispositif d'encadrement des loyers, l'obligation d'installation des détecteurs de fumée, les travaux de réhabilitation ou encore les réparations à la charge du locataire et la vétusté. (Éditions La Découverte 17,50 euros)

A noter dans votre agenda :

Assemblée générale extraordinaire de la CLCV-Paris Jeudi 6 février 2014

18 heures

Modifications de statuts

à la Maison des associations du 15^e arrondissement
22 rue de la Saïda (Paris 15^e)

A partir de 17 h 30 pour accueil, enregistrement et distribution des bulletins de vote et mandats.

Assemblée générale ordinaire de la CLCV-Paris Jeudi 27 mars 2014

18 heures

à la Maison des associations du 15^e arrondissement
22 rue de la Saïda (Paris 15^e)

A partir de 17 h 30 pour accueil, enregistrement et distribution des bulletins de vote et mandats.

Libre accès aux caves

Si votre bailleur vous empêche d'accéder librement à votre cave, n'hésitez pas à lui rappeler le jugement suivant, qu'un locataire adhérent à la CLCV-Paris a obtenu :

« Depuis plusieurs années, Paris-Habitat a restreint l'accès aux caves des locataires du groupe d'immeubles "Alsace-Lorraine" qui doivent demander à la gardienne durant les heures d'ouverture de sa loge, fermée les week-end, de les accompagner pour ouvrir la porte d'accès aux caves, les attendre le temps nécessaire, puis refermer la porte d'accès [...] Si l'utilité des mesures de restriction d'accès mises en place pour tenter de remédier aux troubles constatés dans le groupe d'immeubles n'est pas discutable, Paris-Habitat n'explique pas en quoi cette restriction, qui a d'ailleurs été mise en place par le bailleur sans aucune concertation préalable avec les locataires, préjudicie nécessairement aux locataires qui ne peuvent avoir un libre accès au local accessoire qu'ils louent, serait la seule mesure efficace pour remédier à ces troubles.

« Il n'est pas admissible que le locataire soit privé du libre accès au bien qu'il loue, et dont en principe il doit jouir librement, alors que des systèmes de surveillance, certes coûteux, tout aussi efficaces existent. Il convient donc d'enjoindre à Paris-Habitat de remettre à M. C. les clés de la porte d'accès aux caves, sous astreinte de 20 euros par jour de retard après un délai de 6 mois à compter de la signification du jugement [...] »

(Jugement RG n° 11-10-000280, 11 juillet 2011, tribunal d'instance Paris 19^e)

Courrier des lecteurs

« Bravo ! », « super initiative ! », félicitations et encouragements des adhérents n'ont pas manqué pour saluer la sortie du numéro 1 de « CLCVous à Paris ». Un retraitage a même été nécessaire !

Plusieurs adhérents ont demandé la création d'une rubrique « Courrier des lecteurs » pour s'impliquer encore davantage dans ce bulletin : des réactions, des idées, des témoignages, c'est bien vous la CLCV à Paris.

PORTRAITS

A cette page et dans chaque numéro, deux associations ou groupements de locataires CLCV se racontent.

Association Résidence FIAC 18^e Paris 18^e (bailleur : FIAC - Batigère)



Au cœur du vivre-ensemble, une association de locataires est davantage qu'une nécessité juridique. Elle défend des intérêts communs, elle ouvre les portes. C'est le lieu de tous les possibles, de l'action collective et de

l'embellissement du quotidien.

Notre « Association des locataires de la Résidence FIAC XVIII^e » est née en 2006 de la volonté d'une poignée d'habitants. Le terrain n'était pourtant pas favorable. Entre un bailleur parfois laxiste et un voisinage souvent rude, tout locataire a tendance à fermer la porte. Un timide mouvement a été amorcé. Quelques années plus tard, la crédibilité est là. Quitte à hausser la voix pour se faire entendre de Batigère qui a repris entre-temps la gestion de nos 116 logements. Et de sérieux incidents dans le quartier ont poussé à la remobilisation.

Nouvelle équipe, nouvelle époque. La transmission s'est faite en 2012. Les grandes lignes de notre fonctionnement actuel étaient vite posées : transparence démocratique, réunion mensuelle ritualisée, publicité des documents, participation à la vie locale. Le sérieux de nos démarches se conjugue au soutien de la CLCV pour nous faire enfin entendre. Le bilan est là.

Notre assemblée générale du 18 novembre dernier a consolidé ces principes et renouvelé le bureau. Les adhérents actifs prennent leurs responsabilités dans la toujours délicate répartition des tâches, restant à l'écoute de tous. L'informatique jouera le rôle de forum permanent, et nous conserverons rythme et exigence de nos actions dans la durée.

Une association de locataires peut également être le support de la vie locale et d'événements divers. Danse en appartement, spectacles de marionnettes, théâtre pédagogique et l'indispensable Fête des voisins en attestent : recréer du lien est possible avec le temps. Les moyens existent à condition de les chercher et la convivialité en est la cause et la conséquence.

Développer une telle structure prend du temps, de l'énergie. Mais rentrer chez soi et connaître en ami son voisin le mérite certainement.

Passez donc nous rendre visite sur
<http://assolocafiac.blogspot.fr/> !

Amicale Résidence Brune Bachelard Paris 14^e (bailleur : Toit et Joie)



Notre résidence (223 logements et 3 sous-sols de parkings) est située sur les boulevards extérieurs et composée de deux immeubles dont une tour de 15 étages avec une entrée principale au 95 boulevard Brune et un immeuble de 8 étages avec 4 entrées distinctes donnant sur l'allée Gaston-Bachelard. Cette allée est bordée d'un jardin paysagé séparant la résidence des différents services de la Poste.

Notre bailleur Toit et Joie, créé en 1957 sur le modèle coopératif pour loger le personnel des Postes et Télécommunications qui ne bénéficiait pas à l'époque de contributions patronales au logement, est aujourd'hui une entreprise sociale pour l'habitat en partenariat avec les entreprises publiques et privées, les collectivités locales et les collecteurs du 1% logement. Son patrimoine de plus de 14000 logements se situe essentiellement sur Paris et la totalité des départements d'Île-de-France.

Notre association est née avec l'ouverture de la résidence, en juin 1975. Par son statut d'association 1901 et le nombre important de ses membres, elle a toujours su démontrer sa représentativité auprès du bailleur.

Elle s'est affiliée à la CLCV début 2009 à la suite d'un conflit portant sur le prix des loyers des parkings : Toit et Joie a décidé de changer les règles d'application de leur prix pour les augmenter fortement. Un nombre significatif de locataires a décidé de refuser de payer cette augmentation en faisant valoir leur contrat de bail. L'appui permanent de la CLCV nous a permis de tenir jusqu'à présent malgré toutes les menaces.

Notre association, très structurée et dynamique, compte en moyenne une centaine d'adhérents dont est issu l'administrateur élu au conseil d'administration de Toit et Joie.

Parmi ses interventions : contrôle des charges, sécurité, antennes, sinistres mais aussi entretien du jardin et organisation de la fête des voisins. Son principal but est de créer le lien social pour le bien-être de tous.

Dernièrement la création d'une bibliothèque avec appel aux résidents est une belle réussite par le nombre et la variété des livres récoltés. Une permanence assurée plusieurs heures les samedi après-midi fait la joie des petits à qui sont proposés différents ateliers encadrés par des adultes bénévoles.

Nous espérons que l'engagement de notre association sera pour vous une invitation à entreprendre une démarche similaire.