

Premiers contacts avec la nouvelle équipe municipale

Jeudi 24 avril, la CLCV rencontrait Ian Brossat, le nouvel adjoint au logement à la mairie de Paris.

Cette rencontre, très rapidement après les élections, est un signe encourageant de considération des associations de défense des locataires et de la CLCV Paris puisque nous aurons probablement été les premiers reçus. Ian Brossat s'est montré très intéressé par nos analyses et nous a demandé des précisions sur certains sujets importants : hausses des loyers, attribution des logements, plan climat... Mais il a surtout pleinement acquiescé à notre demande d'un portail internet pour les élections HLM de l'automne, intégrant pleinement les associations. Il nous a également promis la transparence dans l'attribution des logements, et ce dès septembre.

Un premier contact riche et prometteur.

Vincent Perrot, Président de la CLCV-Paris

Sommaire : élections HLM, assemblées générales, charges indues, inertie des bailleurs, brèves, portraits de groupes.

CLCV-Paris

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

ELECTIONS HLM : C'EST PARTI !

Le 5 avril, à la Maison des associations du 15^e arrondissement, la CLCV Ile-de-France a lancé la mobilisation de ses troupes pour les élections HLM de l'automne. La journée était animée par Simone Bascoul, présidente de la CLCV de l'Hérault et membre du bureau national de notre confédération.



Une soixantaine de personnes avait répondu présent. Il a bien évidemment été question des enjeux de ces élections pour les habitants d'abord, pour la CLCV ensuite.



Obtenir une mobilisation importante des électeurs donnera une force plus grande aux représentants associatifs élus. Faire connaître partout la CLCV et nos actions en matière de défense des locataires permettra de renforcer notre représentation par rapport à nos concurrents. N'oublions pas nos actions en matière d'environnement et de cadre de vie : la lutte pour la sécurité des antennes téléphoniques, la qualité de l'air intérieur, la santé, l'alimentation, et la consommation en général.

Pour ce faire, il faut nous mobiliser sur le terrain avant toute chose. Les bénévoles ont été appelés à aider à la distribution de tracts dans les boîtes aux lettres, à faire connaître

de vive voix nos actions auprès de leurs voisins et, pour les plus motivés, à proposer leur candidature pour nous représenter auprès de leurs bailleurs. Les modalités pratiques n'ont pas été oubliées : qui vote, comment voter, quelle transparence exiger, les frais engagés et la contribution des bailleurs à la campagne des associations..., l'importance d'avoir beaucoup d'élus pour ensuite recevoir plus en moyens de fonctionnement.

La CLCV Ile-de-France mettra le paquet pour aider les bénévoles sur le terrain. Emmanuel Philippon a été engagé par l'Union régionale pour coordonner les efforts des uns et des autres. Pour Paris, c'est François Tricot qui coordonne les actions à mener sur les patrimoines immobiliers parisiens en mobilisant les adhérents qui le souhaitent, avec le soutien de la structure permanente d'animation des associations et groupements locaux. Ils sont tous les deux à votre disposition pour répondre à vos questions et vous aider à monter les actions que vous jugeriez utiles.

Nous reviendrons sur cette campagne tout au long des six mois qui nous restent avant les élections.

La CLCV Ile-de-France recrute

Pour parler de la qualité de l'air intérieur, la CLCV Ile-de-France constitue deux groupes de parole, sur 3 heures en soirée, l'un avec des propriétaires de leur logement, l'autre avec des locataires. Des personnes avec enfants en bas âge sont particulièrement recherchées. Les participants recevront 50 euros de défraiement pour leur participation. Les groupes se réuniront dans nos locaux.

15 mai, de 18h 30 à 21h 30 : groupe « copropriétaires »

26 mai, de 18h 30 à 21h 30 : groupe « locataires »

Si vous êtes intéressé, contactez par mail Vincent Perrot : vinc.perrot@gmail.com

Une AG qui lance la CLCV dans la bataille électorale de l'automne

Le 27 mars se sont tenues, à la Maison des associations du 15^e arrondissement, une assemblée générale extraordinaire et l'assemblée générale ordinaire de la CLCV Paris.

La première a avalisé la simplification de nom (CLCV Paris) et une diminution importante du quorum rendant valides les délibérations d'assemblées générales : 10 % des adhérents suffisent désormais, au lieu des 33 % initiaux qui rendaient quasiment obligatoires deux convocations de l'assemblée générale ordinaire faute de quorum à la première : situation regrettable (faible mobilisation de nos adhérents), mais était-ce normal de faire déplacer systématiquement deux fois ceux qui souhaitent participer aux orientations de notre association ?



L'assemblée générale ordinaire a permis de présenter un bilan plus que positif de nos activités en 2013 : avec 3 000 adhérents, nous sommes désormais la plus grosse association du réseau CLCV. 25 nouveaux groupements ou associations de défense des locataires se sont créés, et l'activité « consommation » a été très soutenue et redynamisée. La défense des copropriétaires n'a pas été négligée, avec des formations à l'accession à la propriété et un dépliant sur les travaux d'économies d'énergie en copropriété. Ont été chaudement remerciés tous les bénévoles qui font vivre les groupements et associations au jour le jour, et viennent également nous donner un coup de main quand on en a besoin.



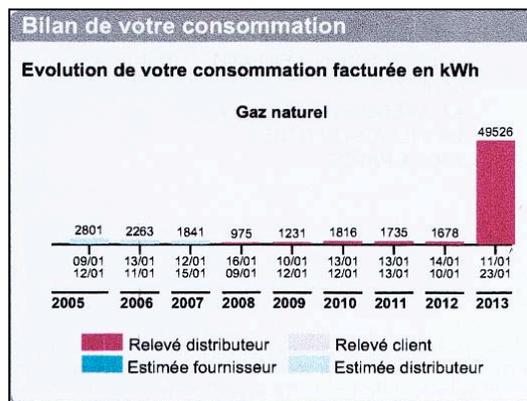
Un nouveau conseil d'administration a été élu, où toutes les composantes de notre association sont représentées : la copropriété, le logement social public et privé, la consommation et l'environnement. Lors de la première séance du conseil d'administration, Vincent Perrot a été réélu président, Edward Watteeuw vice-président, Catherine Bidois secrétaire et François Bonnin trésorier.

Le président a conclu son rapport par des propos prospectifs. 2014 sera l'année des élections HLM et nous avons besoin de toutes les bonnes volontés pour en faire un succès pour notre organisation. Notre nouveau journal et un site internet devraient nous y aider. Et « vous l'avez compris, l'avenir et le dynamisme de notre CLCV Paris repose sur nous tous ».

Merci encore une fois à tous les bénévoles, ainsi qu'à nos cinq salariés qui se dépensent sans compter pour tous les adhérents.

Carton rouge pour GDF Suez

Un de nos adhérents reçoit le 31 janvier 2013 une facture GDF de 2 767 euros, sans aucune justification. Elle représente **l'équivalent de 27 années et demie de sa consommation moyenne annuelle !**



L'opérateur lui-même lui conseille de faire opposition au prélèvement...

Cette facture représente en fait 10 ans de consommation, alors que la prescription est de deux ans pour les réclamations des professionnels pour les services qu'ils fournissent aux consommateurs. Une nouvelle lecture du dossier ramène la facture à 962 euros, sans toujours justifier ce montant.

Nous découvrons alors les miracles de la facture relevée : « Cette facture est basée sur la relève de votre compteur effectuée par un technicien » sans aucun passage dudit employé – et permet à GDF de ne pas contrôler, pendant dix ans ici, les chiffres du compteur, pourtant seul instrument de mesure opposable au consommateur.

Viennent ensuite les explications fumeuses de GDF, de compteur en panne qui, en fait, n'est pas en panne. Bien plus tard, GDF nous indiquera avoir recours à une « procédure de changement de compteur fictif ».

Les factures sont annulées sur deux ans, puis refaites avec toujours le même nombre de kWh consommés, seul changeant le coefficient de conversion – qui est réputé être **identique en un lieu donné et à un moment donné**.

Regrettable enfin l'agressivité du distributeur pour imposer à sa victime une consommation estimée bien supérieure à la réalité et refuser de tenir compte d'importantes absences professionnelles pourtant prouvées – ainsi GDF estime la consommation de notre adhérent à 1580 kWh pour deux mois en 2013, alors que la lecture des index établira la consommation à 99 kWh !

Un an après, et avec le recours au médiateur de l'énergie, notre adhérent a obtenu un dédommagement de 150 euros, et un montant CREDITEUR de 339 euros.

La vérification, tous les ans, des chiffres de votre compteur peut vous éviter bien des tracas, et si un « redressement » vous frappe, faites suspendre immédiatement les prélèvements : la voisine de notre adhérent en a pris pour 800 euros peu de temps après !

La CLCV donne un carton rouge à GDF qui pourtant rencontre les associations de consommateurs régulièrement pour travailler à l'amélioration du traitement des réclamations. Les marges de progression dans le traitement des dysfonctionnements semblent encore importantes.

Que faire face à l'inertie du bailleur ?

Il faut admettre que la patience est nécessaire, même si des actions bien déterminées peuvent s'avérer payantes. Les locataires forts de leurs droits ont tout à gagner à agir pour être écoutés de leur bailleur et pour finalement avoir gain de cause. Qu'ils le fassent sans relâche. On voit bien que le principe de tout bailleur est de limiter les dépenses, ce qui le conduit à laisser les demandes longtemps sans réponse, même si ce n'est pas de mauvaise foi.

Que ce soit pour des travaux indispensables en termes de sécurité (problèmes d'accessibilité) ou encore pour des questions d'ordre public (intrusions, vols, nuisances) ou encore pour la gestion des coûts (charges locatives) ou encore pour l'amélioration du cadre de vie (espaces verts), on peut se tourner en même temps vers son bailleur et vers les administrations, la police, voire la justice.

Combinaison de plusieurs voies de recours poussera le bailleur à accélérer le règlement des conflits.

L'action collective est toujours plus efficace, notamment à travers les pétitions. Et pour éviter d'avoir à supporter des pressions de la part du bailleur, le plus sûr est de mettre un écran entre lui et vous par l'entremise d'une association de défense des droits du locataire. L'expérience montre que les représentants officiels des locataires adhérents à la CLCV dans les instances de concertation (conseils de concertation locative) sont respectés et sont reçus plus sûrement que les locataires individuels. Les associations et groupements en activité peuvent en témoigner.

Monter avec nous votre structure associative est une chose simple. N'hésitez pas à nous contacter :

logement@clcvparis.org

Halte à la pollution lumineuse

La CLCV Paris a joint sa signature à celles d'autres associations pour s'élever contre la prolifération des panneaux publicitaires lumineux dans la capitale. Ces écrans constituent une triple pollution : visuelle, énergétique et mentale.

Cette pétition est à l'initiative de l'association Résistance à l'agression publicitaire.

Ils nous ont rejoints

Bienvenue aux groupements et associations qui ce mois d'avril ont rejoint la CLCV Paris :

Les associations de locataires de la résidence Lançon-Rungis (13^e, bailleur Gécina) et du boulevard de Valmy (Colombes, bailleur I 3F).

Les groupements de locataires des 80/80 bis rue Belgrand (20^e, bailleur Quero) et du 4 villa Violet (15^e, bailleur Gratade).

Contrôle des charges dans un office municipal d'HLM (suite)

Épisode EDF

Les factures du poste électricité 2010 n'ont pas été examinées puisqu'elles étaient émises pour l'Office de Malakoff et non pour le site ; les locataires ont seulement noté les numéros des 9 compteurs, en espérant les localiser.

En 2011, cette dépense a peu augmenté, et les locataires ont négligé sa vérification. En 2012, ils ont constaté **une hausse de 330 %** du coût global.

Sur les trois postes, éclairage, chaufferie et ascenseur, ce dernier a connu une hausse spectaculaire **de 530 %**.

Le nombre de compteurs est resté identique, mais plus d'un appareil sur deux a changé de numéro. ERDF est victime du mauvais œil sur cette parcelle.



L'examen des factures fait ressortir un catalogue d'in vraisemblances :

Pour l'éclairage, avec quatre compteurs, le total des factures est de 221 euros mais 960 euros sont comptés aux locataires.

Pour deux autres points de livraison, le total des factures est négatif.

Un compteur a fait l'objet de 7 factures (pour 12 mois) et un autre de 12 factures sur la même période.

Dans plusieurs cas, pour la même période, deux factures étaient émises avec des index différents sans notification d'une précédente erreur de saisie ; les index relevés précédemment étaient systématiquement ignorés.

Pour l'ascenseur, avec un seul compteur, la vérification s'annonçait plus aisée. Mais son numéro était inconnu en 2010. La facture de janvier 2012 est basée sur un index de 2980, la suivante en mars, sur un chiffre (relevé) de 69509, ce qui donne lieu, en mai, à une facture de 8 174 euros.

À la suite du relevé de septembre, le montant de 3 505 euros est réclamé en novembre.

Le total des six factures, à la périodicité cette fois régulière, se monte à 12 011,46 euros.

Le bailleur compte seulement 8 190 euros.

Le compte-rendu du contrôle des charges ayant permis de relever ces incohérences, était accompagné de tableaux, qui faisaient ressortir les incohérences, et ont généralement pour effet d'embarrasser le bailleur.

En l'occurrence, ce dernier en a été peu affecté car la majorité des locataires a donné une autorisation de prélèvement au Trésor Public.

En cas de d'arrêt des prélèvements, tout locataire qui reçoit un commandement de payer des services fiscaux doit impérativement assigner sans délai le bailleur. Aucun des résidents du site n'est disposé à tenter l'aventure.

Avec un bailleur privé, les locataires refuseraient de payer de telles augmentations. Avec un office municipal, ils doivent ici se contenter de relances, sauf à mettre l'affaire sur la place publique.

PORTRAITS

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

Amicale du Quartier de l'Horloge Paris 3^e (Bailleur : ERIGERE)



Notre Amicale de locataires, née en avril 2004, compte une vingtaine d'adhérents sur un total de 182 logements.

Le propriétaire, la société d'HLM ERIGERE – ex Renaissance, puis PSR (Paris et sa Région) puis PSR-SAVO – a construit en 1979 ces 182 logements situés au 1 passage du Maure, 6 et 16 rue Brantôme et 7 rue du Grenier-Saint-Lazare sans

prévoir de gardien. Ce manquement à l'obligation réglementaire d'un gardien pour 100 logements contraint les locataires à s'adresser directement au siège de la société pour tout problème courant dans la gestion des immeubles : travaux, réclamations, pannes d'ascenseurs, réception de la télévision, surloyer, charges, etc.

Les locataires se sont battus de façon individuelle, puis se sont regroupés car l'union fait la force... et c'est ainsi que l'Amicale est née.

Dès 1996, Edward Watteeuw, locataire du passage du Maure, s'est présenté aux élections du conseil d'administration de la société et a été régulièrement réélu.

L'Amicale a adhéré, cinq ans après sa création, à la CLCV. Elle bénéficie ainsi d'un soutien juridique et d'une veille réglementaire.

Aujourd'hui, les immeubles ne bénéficient toujours pas d'un gardien à demeure, mais la gestion s'est améliorée, principalement grâce à l'interpellation permanente du bailleur par l'amicale. Des réunions techniques régulières sur le terrain avec les représentants du bailleur permettent de relever les problèmes et de tenter d'y apporter des solutions.

L'Amicale dispose d'une boîte aux lettres afin de recueillir les réclamations des locataires. Elle est aussi en contact régulier avec le commissariat du 3^e et les élus pour veiller à la tranquillité des abords de nos immeubles.

Cette vigilance permanente peut lasser, et la première présidente de l'Amicale a jeté l'éponge. Car les problèmes perdurent : retard dans les régularisations des charges, pannes d'ascenseurs récurrentes, chaudière souvent en panne, absence de politique en matière d'échanges de logement, etc.

L'équipe actuelle composée d'Anne Arnaud, trésorière de l'association, de Malika Zaïdi, secrétaire et de son président E. Watteeuw continue le combat.

Groupement Résidence Le Berry Paris 15^e (Bailleur : DOMAXIS)



Construit en 1978, notre ensemble immobilier appartient à DOMAXIS. Il est à l'angle des rues Cambronne et Mademoiselle. Proche des métros Cambronne (ligne n° 6) et Vaugirard (ligne n° 12), au cœur du 15^e arrondissement de Paris, cet ensemble compte 150 logements répartis sur 8 escaliers qui abritent 20 foyers de

locataires chacun. Par ailleurs, il y a en rez-de-chaussée 8 commerces.

« Le Berry » est agrémenté d'un jardin intérieur avec pelouses.

Depuis quelques années, nous avons adhéré à la CLCV en plus d'une « association du Berry » préexistante qui regroupe des bénévoles depuis la

livraison de l'immeuble en 1978. Toutefois, la CLCV apporte les conseils d'une équipe professionnelle de juristes, et de personnes spécialisées dans la vérification des comptes, ce qui est bien utile pour la vérification des charges. Ainsi chaque année nous pouvons corriger les charges avec un trop-perçu de quelques milliers d'euros.

Néanmoins, le but n'étant pas simplement de vérifier efficacement les charges mais également de prévoir et planifier les travaux et aménagements nécessaires, nous devons aller plus loin pour pouvoir, lors de discussions (2 à 3 fois par an) avec le responsable Ile-de-France, faire avaliser par DOMAXIS nos principales prérogatives. Aidés par la CLCV, nous sommes désormais plus forts pour aller dans le sens d'une concertation constructive et paritaire.

Actuellement un de nos problèmes est de savoir dans quelle mesure nous pouvons repeindre les paliers d'étage qui sont devenus très sales. Ceci est bien sûr important car c'est pour tout visiteur un aspect visible de la qualité de l'immeuble.

Par ailleurs, nous devons sécuriser mieux les portes vitrées qui se trouvent en bas de chaque escalier, en particulier une porte vitrée qui donne directement sur rue.

Nous avons confiance dans un résultat positif dans l'avenir de nos discussions avec DOMAXIS.

