

La CLCV, c'est tous !

Nous le répéterons à l'envi dans chaque numéro de notre journal : la CLCV est une association, et le bénévolat la règle pour les adhérents.

Si nous pouvons - et devons - vous aider, vous défendre, vous représenter, nous ne sommes en aucun cas un prestataire de service que l'on paie et qu'on oublie. C'est vous qui faites la CLCV et sa force, par ce que vous apportez à l'association.

Vous avez répondu en nombre à notre demande de contribuer à une réflexion sur la qualité de l'air intérieur. Vous êtes déjà plusieurs à tracter dans et autour de votre immeuble pour faire connaître les positions de la CLCV et ses candidats aux élections HLM. Il faut désormais passer à la vitesse supérieure. Et puis nous organisons des enquêtes en lien avec la consommation : là encore, votre aide nous est essentielle, car si l'on veut être entendu, il faut beaucoup de résultats surtout pour une ville comme Paris. Alors, n'hésitez pas, faites-vous connaître et, promis, on n'abusera pas.

Vincent Perrot, Président de la CLCV-Paris

Sommaire : Créer un groupement, AG nationale, Ciro, Prime Cash Energie, charges indues, brèves, portraits de groupes.

CLCV-Paris

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

CREER UN GROUPEMENT DE LOCATAIRES : SIMPLE ET EFFICACE

Comme d'autres matins, coup de téléphone à la CLCV-Paris : « Bonjour, je suis locataire dans le 14^e arrondissement. Nous avons beaucoup de problèmes dans notre immeuble et nous avons fait une pétition. Presque tout le monde l'a signée. Nous l'avons envoyée au bailleur et il ne nous répond même pas ! ». Parfois, le bailleur a reçu quelques-uns des locataires en colère, histoire d'éteindre l'incendie. Mais vite, ceux-ci s'aperçoivent que leur pétition va rester lettre morte. Rien d'étonnant à tout cela. Pour le bailleur, le locataire est un individu qui a signé un contrat de bail et dont les réclamations peuvent porter sur son logement, ses charges (s'il les vérifie...). Une pétition, qui concerne en général des problèmes plus larges que le seul logement, même si elle rassemble beaucoup de personnes, n'est au fond que la somme de signatures de locataires individuels. Et il n'est fait aucune obligation au bailleur d'en tenir compte.

Il en va tout autrement si les locataires se « groupent » au sens de l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation désigne au bailleur [...] par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles [...]. Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur [...] les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. »

La CLCV siégeant à la Commission nationale de concertation, tout groupement

de locataires – ou association – qui s'affilie à elle est de facto reconnu comme interlocuteur du bailleur.

Ainsi les locataires regroupés soit en association 1901 (c'est-à-dire déclarée en préfecture), soit en simple « groupement de locataires » ont-ils collectivement des droits que signataires individuels de la pétition ils n'avaient pas. Droit d'affichage, droit d'information (boîte aux lettres), droit d'avoir un local pour se réunir (s'il en existe un). Les articles suivants de la même loi détaillent les prérogatives données ainsi aux locataires et leurs droits à la concertation dans le cadre des plans de concertation locative que les bailleurs doivent signer avec les associations telles que la CLCV-Paris. Ces plans, établis tous les quatre ans, définissent les modalités de la concertation du bailleur avec ses locataires regroupés et les moyens financiers pour leur fonctionnement. Aussi les groupements de locataires – et associations – affiliés à la CLCV-Paris sont-ils soutenus financièrement dans leurs actions.

Nous avons donc répondu à cette locataire du 14^e arrondissement de prendre rendez-vous avec la CLCV-Paris, ce qu'elle a fait. Ni ses voisins ni elle-même ne souhaitant pour l'instant créer une association 1901, la CLCV-Paris les a affiliés en tant que groupement CLCV,



aujourd'hui créé.

Dès lors, la CLCV-Paris accompagnera ce groupement pour effectuer les contrôles de charges et le conseillera dans ses litiges locatifs. De plus, chaque adhérent du groupement CLCV ainsi constitué aura, à titre individuel, accès aux conseils juridiques concernant le logement et la consommation. La CLCV-Paris suivra également le groupement dans toutes ses démarches, en particulier lors des rencontres (conseils de concertation locative) chez le bailleur.

Information et formation seront assurées aux adhérents pour que le groupement connaisse ses droits et les fasse valoir.

L'AG de la CLCV nationale



L'assemblée générale de la CLCV nationale s'est tenue les 25 et 26 avril à Paris. Comme chaque année, elle a permis de faire un bilan de l'année écoulée, de se retrouver entre militants et de parler du plan d'action pour les mois à venir. Ce sont des enquêtes con-

tenues dans celui-ci que traitera notre retour de cette AG. En matière de consommation, une enquête de prix des denrées alimentaires sera réalisée en grandes surfaces, en incluant les « drives », une autre sur le prix et la qualité des fraises et des tomates. On nous annonce aussi une enquête sur les assurances et l'indemnisation des dommages.

Côté logement, nous aurons à enquêter sur les dispositifs anti-fumée, et leur remboursement si le locataire l'a déjà fait installer à ses frais ou s'il l'a payé dans ses charges. Un questionnaire sera mis en ligne et disponible dans nos bureaux sur les rapports bailleurs/locataires. Une autre enquête concernera les travaux effectués par les particuliers dans leur logement. En matière de copropriété, nous mettrons nos adhérents à contribution pour qu'ils nous fournissent leur contrat d'assurance de copropriété.

On nous propose également un relevé de prix des produits de bricolage écolabellisés. Il y aura enfin au moins une enquête dans le champ de la santé : soit sur les prix des médicaments en vente libre en pharmacie et sur le net, soit sur la connaissance de l'existence de représentants des usagers dans les établissements de santé.

Ces enquêtes nécessitent des volontaires pour les réaliser ou pour répondre aux questionnaires qui vous seront soumis. N'oubliez pas l'importance de ces enquêtes : elles sont un levier important sur les pouvoirs publics, les commerçants, les bailleurs... Elles nous permettent aussi de mieux quantifier certaines pratiques, d'agir et de nous faire reconnaître. Faites-nous savoir si vous pouvez consacrer quelques heures à une ou plusieurs enquêtes.

Du « ciro » pour faire passer la pilule

Le projet d'observatoire des ondes électromagnétiques a évolué vers une cellule d'information créée par le Conseil régional d'Ile-de-France en 2014 et destinée à l'accompagnement des collectivités : la CIRO.

La CIRO – cellule d'information régionale sur les ondes – se positionne comme un relais d'information (un site entièrement dédié est en cours de conception) et propose aux communes de réaliser des bilans de l'exposition aux ondes sur leur territoire, basés sur l'analyse croisée de la répartition des émetteurs et des données démographiques. Ce projet est une réponse adaptée aux moyens effectivement engagés par la région, et aux freins identifiés lors de la phase de préfiguration (de la part de l'Etat notamment sur le volet réalisation de mesures).

Au-delà de cet intérêt, on l'aura compris, très politique, les individualités ne sont pas prises en compte, et nous n'en attendons pas plus que de Airparif... un jour de circulation alternée, 3 jours après la fin du pic de pollution, et, étrangement pendant une période d'élections locales..., mais aucune action cohérente préventive hors élections.

Pendant la trêve électorale, les opérateurs de téléphonie mobile ont continué à développer leur réseau sans contraintes, soulevant la colère des parents de jeunes enfants dans le 11^e, le 14^e, et des habitants dans le 18^e.

Le pouvoir reste à l'Agence nationale des fréquences, au ministre des communications électroniques et aux maires dans le cadre de leur pouvoir en matière d'urbanisme, et plus rarement de sécurité, pour motifs sanitaires si des « éléments circonstanciés de nature à établir l'existence d'un risque » sont avérés.

La mairie de Paris n'a pas, non plus, tenu sa promesse « préélectorale », de faire, avec la commission de téléphonie mobile, le point sur les antennes 4G mises en service sous conditions de mesures depuis juillet 2013 ! Prenez un peu de ciro, ça vous fera passer la pilule des antennes.

La CLCV s'est par ailleurs inquiétée de l'avenir des décrets d'application de la loi Abeille avec le nouveau gouvernement. Silence radio !

Prime Cash Energie

Un service proposé par la CLCV pour vous aider à faire des travaux d'économie d'énergie

L'association CLCV propose avec GEO PLC son service Prime Cash Energie qui valorise contre paiement direct les travaux d'économie d'énergie des particuliers adhérents de l'organisation. Ce partenariat inédit entre une association de consommateurs et un professionnel de l'efficacité énergétique a pour but de donner un accès simple et fiable à une aide financière incitant aux économies d'énergie. Il s'agit d'une incitation financière importante. Pourtant, la plupart des consommateurs, ne connaissant pas ce dispositif, n'en font pas la demande et passent ainsi à côté d'une aide conséquente : en moyenne 400 € pour des travaux d'isolation et 300 € pour l'achat une chaudière éco-performante.

La Prime Cash Energie s'inscrit dans le dispositif des

Certificats d'économie d'énergie (CEE) créé par la loi POPE de 2005. Aujourd'hui, seuls 4 % des travaux d'isolation réalisés par les ménages font l'objet d'une prime liée aux CEE ! Car si les professionnels connaissent le dispositif, ils n'en parlent pas beaucoup. De plus il faut savoir que cette prime doit être demandée avant d'engager les travaux ou l'achat de matériel. L'offre Prime Cash Energie présente trois caractéristiques principales : un versement en numéraire (chèque ou virement bancaire) ; la prise en charge des démarches administratives et un délai garanti de 4 mois maximum ; l'engagement d'une association nationale de consommateurs. Elle intéresse tous les propriétaires et les copropriétés qui veulent lancer des travaux afin d'économiser l'énergie. Nous organiserons bientôt une réunion d'information dans nos locaux, mais, dès aujourd'hui, n'hésitez pas à nous appeler.

Entretien

Lydie Sigonneau, administratrice de Paris-Habitat, représentante CLCV, répond à trois questions posées par ce bailleur. Une interview parue dans le bulletin de liaison avec les locataires de Paris-Habitat (« Le Mag » n° 9 d'avril, 125000 exemplaires), dans lequel la CLCV a pu enfin s'exprimer...

Paris-Habitat entend franchir une nouvelle étape dans la qualité de service aux locataires. Quelles sont, selon vous, les priorités que Paris-Habitat doit développer en la matière ?

Pour la CLCV, les priorités à développer sont :

- La gestion patrimoniale, les locataires demandant à ce que la maison soit rigoureusement tenue ;
- La sûreté intérieure et extérieure par le renforcement de la présence humaine et de la médiation ;
- La communication, pour une prise en compte bien plus efficace des demandes des locataires.

Ces dernières années, avez-vous constaté de nouvelles demandes de la part des locataires ?

Justement, la CLCV qui depuis plus de 60 ans sert à la fois les locataires et les consommateurs, a vocation à leur apporter son expertise sur les économies d'énergie (chauffage, isolation, toits végétalisés), les antennes relais, les détecteurs de fumée, en un mot sur ce qui concerne l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Comment et à quelles conditions les locataires et leurs représentants peuvent-ils s'impliquer dans une démarche d'amélioration de la qualité de vie ?

La qualité de service ne pouvant être séparée du paiement du juste prix des prestations, le contrôle approfondi des charges est essentiel pour la CLCV. Son expertise administrative, juridique et financière est appréciée. Que ce soit au sein du conseil d'administration de Paris-Habitat ou dans les instances de concertation dont elle est membre, la CLCV continuera à œuvrer avec Paris-Habitat pour le bien commun et la réussite du « vivre ensemble » dans un esprit constructif et indépendant de quelque obédience que ce soit.

Décès de René Caffiaux

René Caffiaux est décédé ce mois de mai. Une bien triste nouvelle qui a bouleversé tous ceux qui le connaissaient à la CLCV-Paris dont il fut l'un des piliers des années durant. René passait souvent rue Bertillon. Il y avait son sourire, son humour, ce petit accent indéfinissable, ses impatiences aussi, comme celle de créer un groupement de locataires dans son immeuble. Rassembler les habitants, locataires et voisins, pour qu'ils défendent leurs droits au sein de la CLCV lui tenait particulièrement à cœur. Le groupement avait finalement vu le jour. C'était le mois dernier. Il y a donné son énergie avec joie et grand plaisir. Puisse cette dernière œuvre lui survivre.

Ils nous ont rejoints

Bienvenue aux groupements et associations qui ce mois de mai ont rejoint la CLCV Paris :

L'association de locataires du 43 rue de la Ferme (Neuilly-sur-Seine, bailleur I 3F).

Les groupements de locataires du 24 place de la Chapelle (18^e, bailleur Elogie), du 161 avenue de la République (Montrouge, bailleur I 3F) et des 4/6 rue de la Poterne-des-Peupliers (13^e, bailleur RIVP).

Contrôle des charges

dans un office municipal d'HLM (fin)

Après les épisodes « eau » et « EDF » (« CLCVous à Paris » n° 6 et n° 7), dernier volet des irrégularités de charges d'un site de l'Office HLM de Malakoff relevées par l'association CLCV : le chauffage central au gaz

Le contrat d'approvisionnement conclu en 2005 pour quinze ans, donne toute latitude à la CIEC, filiale de GDF, pour fixer le prix au consommateur final, et celui-ci est plus élevé que le tarif réglementé.

Mais ce fournisseur a trouvé plus efficace pour augmenter les factures, au nombre de quatre par an habituellement. On trouve deux avances, avec des consommations de combustibles estimées, et deux régularisations. Une pour la fin de la saison de chauffage de l'année en cours, l'autre pour celle de l'exercice antérieur.

Dans les charges 2010, cette régularisation de l'exercice 2009 correspondait à une partie des acomptes versés en 2009. La vérification de l'exercice 2009 a montré le même mécanisme. Celle relative à l'exercice 2008 correspondait exactement à la totalité des acomptes payés pour 2008.

L'Office avait promis de régulariser la situation, mais il est difficile de maîtriser une mécanique aussi bien huilée. Les factures de combustible 2011 ont fait apparaître une régularisation pour 2011 et une pour 2010, du même montant que les acomptes pour 2010.

L'engagement du bailleur de mettre fin à cet abus qui dure selon toute probabilité depuis des décennies, n'a pas été suivi d'effet, jusqu'à ce que les locataires menacent d'informer de ces anomalies la CAF, qui verse les allocations logements. Le bailleur a donc été contraint de faire machine arrière pour les charges 2012.

De fait, la régularisation de l'année 2010, comptée deux fois, a été passée au débit. Cet exercice montre une régularisation 2011 à nouveau, mais pour un montant modeste. Mais d'autres anomalies perdurent.

Depuis la mi-2011, l'eau chaude est produite par la chaudière. Pour 2012, les locataires paient 10,15 € le m³ d'eau chaude, décomposé en 4,15 € d'eau froide, 2,16 € pour l'entretien de l'installation, et 3,84 € pour le chauffage de cette eau. Ce coût n'est pas déduit du poste combustible.

La dernière preuve de l'ingéniosité du fournisseur a trait à la manipulation des tarifs. Entre le premier et le second semestre, le coût de l'unité de combustible a augmenté de 14,5 %. Début 2012, les acomptes sont facturés à 47,38 € l'unité, puis au second semestre, le prix atteint 54,25 €. Mais pour la régularisation, la CIEC multiplie la quantité de combustible utilisé pour toute l'année par le prix de la fin de l'année, et déduit les acomptes calculés avec le prix de début 2012. Or la période de chauffage est parfaitement connue, 119 jours au premier semestre, et 72 au second. Il est facile de calculer le prix moyen, soit 49,97 €. L'année 2011 a connu une hausse importante du prix de l'énergie et nous avons constaté le même mode de facturation.

En conclusion, ces locataires ne sont pas totalement démunis face au Trésor Public lorsqu'ils contestent leurs charges, il reste, outre la pression du nombre face au fisc, la possibilité de révéler l'affaire à l'opposition municipale, à la presse, ou la CAF. En l'occurrence, l'enjeu justifie le temps et les efforts.

PORTRAITS

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

Groupement allée du Parc-de-Choisy

Paris 13^e

(Bailleur : Elogie)



Notre groupe d'immeubles, construit en 1986, a été racheté en 2003 par la SGIM devenu récemment Elogie. Il est situé dans une allée privative à proximité du croisement de l'avenue de Choisy et de la rue de Tolbiac. Nous avons adhéré en novembre 2011 à la CLCV pour former un groupement qui compte aujourd'hui une dizaine de membres

sur de 84 logements.

Depuis notre création, nous contrôlons chaque année les charges locatives avec le soutien et l'expertise de la CLCV.

Ce contrôle nous a souvent permis de récupérer des charges perçues indûment par notre bailleur, mais nous déplorons cependant que celui-ci refuse de nous communiquer la DADS (Déclaration annuelle de données sociales) afin de vérifier l'effectivité des charges récupérables sur l'emploi de notre gardien. Notre groupement organise également tous les ans une visite de notre site avec quelques responsables d'Elogie. Ces visites ont pu déboucher sur la résolution de certains problèmes, mais nous sommes malheureusement confrontés à une certaine inertie de la part de notre bailleur quand il faut procéder à des travaux de rénovation plus coûteux (changement des moquettes dans les parties communes, réfection des escaliers de service sales et vétustes, etc.).

Notre principale préoccupation est cependant liée à des problèmes de chauffage et d'isolation.

Tous nos appartements sont en effet équipés de fenêtres coulissantes à armature métallique très froide en hiver et de convecteurs électriques munis de simples résistances chauffantes et dont l'efficacité énergétique est très mauvaise. En outre, certains appartements sont confrontés à des problèmes récurrents d'humidité et de moisissures sur les murs de certaines pièces (salle de bain, cuisine, chambre et salon) et à proximité des fenêtres. Nous avons interpellé à plusieurs reprises notre bailleur sur ces problèmes préoccupants mais jusqu'à présent, nous n'avons pas obtenu de réponse satisfaisante et nous n'avons pas de perspective d'amélioration.

Nous avons donc encore beaucoup à faire et nous comptons bien évidemment sur l'expertise et le soutien actif de la CLCV pour parvenir à nos fins.



Association Les Amis du 22

Paris 17^e

(Bailleur : ICF La Sablière)



Construite en 1976, notre résidence comprend 90 logements répartis sur deux immeubles. Elle est située tout près de la porte d'Asnières dans le 17^e, à un pont de périphérique de Levallois. En juin 2012 le bailleur avait organisé une

réunion d'information et de concertation sur son projet de travaux de réhabilitation dans un objectif principal d'économies d'énergie. Stupéfaction ! Des options avaient été prises avec l'association de locataires en place, sans concertation avec les résidents... Il était donc urgent de créer une deuxième association de locataires. Une poignée de résidents motivés voulait entamer un dialogue constructif avec le bailleur, défendre les intérêts des locataires et créer du « mieux vivre » dans la résidence. Quelques-uns ont remonté leurs manches dès juin 2012 et pendant tout l'été ! Connaître par cœur la loi Molle, et ses annexes, je vous en passe... Notre association « Les Amis du 22 » naquit sous ces auspices en novembre 2012.

Quelques mois plus tard, nous rejoignons la CLCV-Paris où nous étions accueillis de façon fort sympathique.

Pendant que nous étions occupés à discuter avec le bailleur sur les modalités des travaux de réhabilitation, nous avons créé des activités pour du « mieux vivre » dans la résidence. Après des négociations difficiles, nous avons pu bénéficier d'un local au sein de la résidence. Nos réunions du bureau ne se font plus chez les uns et les autres. Nous y avons gagné en espace, mais un peu perdu en boissons et grignotages divers... La CLCV nous a permis de meubler le local. Merci la CLCV !

Très rapidement le « Café-causette » est né. Il s'agit de réunir des résidents dans notre nouveau local, les mardis après-midi autour d'un thé et de délicieuses gourmandises pour « causer » ensemble et pas que ça. Parfois une animation de « passeur de mémoire » permet à des anciens de se raconter. Le Café-causette est très couru, et a des groupies. Un premier vide-greniers avec des affaires fournies gracieusement par nos adhérents, a eu un fort beau succès. Un repas « coquillages et crustacés » avec nos adhérents a été une belle réussite, ainsi que nos « pots de l'amitié » réguliers. Et last but not least, nous mettons en place une « plate-forme » de propositions de services et d'entraide entre les locataires. Que du bonheur !

Vous savez quoi ? Les travaux de réhabilitation, après de multiples rebondissements, vont peut-être démarrer... mais rien n'est encore sûr ...

Ont participé à ce numéro : Catherine Bidois, Denis Garros, Géhemme, Vincent Perrot, François Tricot