

Les nouveaux défis de la CLCV Paris

2014 aura été une année d'élections, dont les élections HLM qui ont vu la CLCV Paris confortée dans son rôle incontournable de représentant des locataires. Ce fut aussi une année de changement important à la mairie de Paris, puisque quasiment tout le personnel politique a été renouvelé, avec entre autres Ian Brossat à la tête du logement, que nous avons rencontré dès sa nomination connue. 2014 aura vu deux piliers de la CLCV Paris, Simon Amsellem et René Caffiaux, nous quitter.

2015 sera une année plus calme certes, mais de travail. Analyser les plans de concertation locative de chaque bailleur. Former nos nouveaux représentants, et accompagner nos associations, boostées par nos performances électorales. Enfin, donner toute sa place à l'environnement dans nos vies de consommateur et d'habitant, nouvel enjeu pour notre structure.

Vincent Perrot, Président de la CLCV-Paris

Sommaire : Elections HLM, dépannage à domicile, assurance et dégâts des eaux, DAAF, contrôle des charges d'eau, compostage, APC.

CLCV-Paris

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

ELECTIONS HLM : SUCCES INCONTESTABLE POUR LA CLCV

Un an de mobilisation pour ces élections HLM qui se sont déroulées fin 2014. 150 bailleurs sociaux étaient concernés en Île-de-France.

Dès janvier 2014, nous étions sur le pied de guerre : mise en place d'une commission électorale afin d'organiser la négociation des protocoles électoraux (plus d'une trentaine), faciliter la composition des listes, le contact avec les candidats, les relations avec les bailleurs ; recrutement d'un coordinateur pour l'Île-de-France ; organisation d'une grande journée « spéciale élections » en avril, réunissant administrateurs, candidats, de Paris et des autres départements franciliens ; distribution de 100 000 brochures dans les boîtes à lettres, et collage de milliers d'affiches dans les halls d'immeubles, par nos militants épaulés par deux jeunes recrutés à cet effet qui ont surtout tracté là où nous n'étions pas implantés.

Tout cet investissement a été positif puisque 61 listes ont été déposées et 71 administrateurs ou représentants dans les SEM ont été élus (44) et réélus (27) en Île-de-France, ce qui traduit également un bon renouvellement des équipes. Nous enregistrons un gain de 10 élus par rapport à 2010. Si nous perdons nos représentations chez 3 bailleurs : la SIEMP, France Habitation (du fait de la concurrence féroce du DAL-HLM) et Erigère (perte d'un poste sur les deux que nous avions), en revanche, pour les bailleurs liés à la Ville de Paris, nous enregistrons un nouvel élu administrateur à Paris Habitat, mais surtout une nouvelle élue à la RIVP où nous n'avions pas pu obtenir de poste en 2010. Nos représentantes à Elogie et HSF ont brillamment été réélues.

Pour les autres bailleurs (SA d'HLM ou SEM) régionaux présents à Paris, ce sont 5 Parisiens qui siègeront dans les conseils d'administration d'Adoma, Erigère, Efidis, Maisons Saines Air et Lumières, Toit et Joie. Et nous avons de nouveaux administrateurs pour les sociétés présentes à Paris : Antin Résidences, Batigère Île-de-France, Coopération et Famille, Domaxis, Domnis,



Espace Habitat Construction, ICF La Sablière, Immobilière 3F, Logement Français et Logement Francilien, Logirep, Novigère, Immobilière Moulin Vert, RLF, SNI, Sofilogis, VILOGIA et Sogemac. Dans les Hauts-de-Seine (département géré par la

CLCV Paris pour l'instant), nous avons un nouvel élu à Hauts-de-Seine Habitat.

Un grand succès donc, en grande partie dû aux adhérents bénévoles qui se sont pleinement impliqués pour faire gagner notre association : un grand merci à eux, ainsi qu'aux salariés de la CLCV Paris.

Notre Président renommé à la CNS

Vincent Perrot, Président de notre association, a été renommé à la Conférence nationale de santé pour y représenter et défendre les usagers du système de santé.

La Conférence nationale de santé se prononce sur tous les projets gouvernementaux en lien avec la santé. Elle est saisie par les ministères, et peut s'autosaisir de sujets qu'elle considère comme importants.

Dans la précédente CNS, Vincent Perrot était membre, très actif, de la Commission permanente de l'institution.

Dépannage à domicile : comment bien s'en sortir ?

Une porte claquée, des clés perdues ou un tuyau qui fuit, tout le monde a déjà connu ce type de situations et espère ne plus les revivre.

Face à l'urgence du moment, le consommateur peut faire appel au premier dépanneur dont il a connaissance et, souvent, il se retrouve avec une facture particulièrement salée. Malheureusement, une fois le devis signé, il est très compliqué, voire impossible, de revenir en arrière : il faut payer la somme demandée.

Il est par conséquent important d'avoir en tête quelques éléments afin de s'en prémunir.

Tout d'abord, le professionnel a une obligation légale d'information sur les prix qu'il pratique. En conséquence, lorsque vous faites appel à lui, il doit vous fournir un devis détaillé (date, identité des parties, prix de chaque prestation envisagée, somme globale HT et TTC, etc.) dès que l'intervention visée dépasse 150 euros. Si le tarif vous convient, signez le devis et écrivez la mention « devis reçu avant l'exécution des travaux ». Attention : dès que votre signature est apposée et que les formes sont respectées, le devis devient contrat et vous engage ! Dans ces conditions, et puisque les prix sont librement fixés par les professionnels, il est primordial de faire jouer la concurrence. Pour cela, faites-vous, avant l'apparition de tous problèmes, une liste d'artisans fiables exerçant autour de chez vous et demandez-leur les prix qu'ils pratiquent.

Si vous n'avez pas une telle liste et que vous devez faire appel à un dépanneur, relativisez l'urgence et demandez à plusieurs professionnels de vous fournir un devis afin d'avoir le maximum d'informations pour contracter dans les meilleures conditions possibles.

Par ailleurs, les problèmes de portes claquées ou de clés perdues ou oubliées étant très courants, n'hésitez pas à en faire des doubles voire des triples et à les distribuer autour de vous. Cela prend quelques minutes et demande quelques euros mais peut en faire économiser plusieurs centaines, même s'il vous faut passer une nuit à l'hôtel.

Enfin, méfiez-vous des cartons type « SOS Dépannage » aux couleurs bleu-blanc-rouge. S'ils ont l'apparence d'avoir reçu l'aval des services de votre ville, ce n'est en réalité pas le cas. Épluchez l'annuaire téléphonique de votre ville, cela vous évitera de bien mauvaises surprises.

Les règles d'indemnisation par les assurances en cas de dégâts des eaux

Toute personne impliquée dans un dégât des eaux, qu'elle en soit victime ou responsable, doit déclarer le sinistre à son assurance personnelle dans le délai prévu au contrat, qui en règle générale est de 5 jours.

La déclaration de sinistre peut se faire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par l'envoi d'un constat amiable de dégât des eaux. Le constat doit être rempli par les parties impliquées dans le sinistre. Chacune des parties adresse un exemplaire du constat à sa propre assurance. Une fois la déclaration de sinistre enregistré par l'assureur, celui-ci contacte l'assuré pour lui confirmer qu'il a reçu la déclaration de sinistre. Il mandate ensuite un expert chargé de constater les dommages et d'évaluer le coût de leur réparation.

Pour les dommages de faibles valeurs, l'assureur peut proposer au lésé une indemnisation immédiate sans recourir à une expertise.

C'est sur la base du rapport de l'expert que l'assureur fera une proposition d'indemnisation. Le principe d'indemnisation est le suivant : le lésé est indemnisé par sa propre assurance, quelles que soient l'origine et le responsable du dégât des eaux.

La qualité de « lésé » est déterminé selon la nature des dommages occasionnés : pour les dommages au mobilier et aux embellissements (peintures, tapisseries, moquette, faux-plafond), c'est l'occupant (copropriétaire ou locataire), qui est considéré comme « le lésé ». Pour les dommages causés aux parties communes et aux parties immobilières privatives (mur, plafond, carrelage, parquet), c'est le propriétaire de l'immeuble (ou la copropriété) qui est considéré comme « le lésé » et qui sera donc indemnisé par son assurance.

En cas de location :

- Si c'est le locataire qui a effectué les embellissements, c'est lui qui recevra directement l'indemnité de son assurance après avoir obtenu un désistement par écrit de son bailleur ;

- Si les embellissements n'ont pas été effectués par le locataire, c'est le propriétaire qui reçoit l'indemnité et qui doit procéder aux travaux de remise en état. Si le locataire veut effectuer lui-même les travaux, il doit demander au propriétaire une lettre de désistement contre l'engagement de procéder aux travaux.

Les mots pour le dire

Il n'est pas rare qu'un bailleur, lors d'une réunion de concertation, objecte à un groupement de locataires qu'il n'est qu'un « groupement » et pas une « amicale » et remette ainsi en question la légitimité de la représentativité des locataires. A la question de savoir ce qu'est pour lui une « amicale », le bailleur répond : une « association », mélangeant tout... Il faut alors expliquer ce que dit la loi.

En effet, l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 emploie des termes bien précis : « 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 [...]. Ces représentants ont accès aux différents documents [...] ».

Le législateur parle d'« **association** » (au sens d'association 1901, avec statuts déposés en préfecture) et de « **groupement** ». Il n'emploie pas le mot « amicale », qui juridiquement ne veut rien dire. La CLCV, elle respecte rigoureusement les termes de la loi. Car ces mots sont ceux-là mêmes qui confèrent aux locataires, qu'ils soient en « association » ou en « groupement », exactement **les mêmes droits**.

Ces derniers ne peuvent en aucun cas être discutés. N'hésitons jamais à le rappeler !

Très chers détecteurs de fumée

La loi portant obligation d'équiper tous les logements d'au moins un détecteur de fumée est entrée en vigueur le 8 mars 2015. Désormais c'est au propriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant, de fournir et d'installer ces détecteurs, la seule charge incombant au locataire étant l'entretien (dépoussiérage régulier, vérification du bon fonctionnement, et changement de la pile si nécessaire). Or un certain nombre de bailleurs, sans doute désireux de limiter leurs dépenses au maximum – dans la version première de la loi, l'achat et la pose des détecteurs incombaient exclusivement aux locataires – tentent de tirer profit d'une formulation un peu ambiguë d'une phrase de la loi : « L'obligation d'installation peut être satisfaite soit par la fourniture d'un DAAF à son locataire, soit par le remboursement au locataire de l'achat du dispositif ». Cette phrase, selon nos analyses, ne concerne que les propriétaires individuels qui ne vont pas faire intervenir une entreprise pour installer un seul DAAF !

Ces bailleurs ont réussi à convaincre plusieurs associations de locataires que la pose des détecteurs incombait aux locataires et leur ont fait conclure des accords collectifs (ou des avenants modifiant des accords antérieurs) par lesquels le bailleur effectuait la pose des DAAF, à charge pour les locataires de payer cette pose !

Ainsi les locataires de Paris Habitat devront payer, pour la pose et la garantie décennale, 13 cts par mois pendant... 10 ans ! Tous, y compris ceux qui avaient, par précaution, déjà installé un détecteur eux-mêmes, et que Paris-Habitat refuse de rembourser, contrairement à ce que dit la loi. Gain pour ce bailleur (122 000 logements) : près de 2 000 000 d'euros sur la période. Dans la cité Curial-Cambrai (19^e), les locataires ont maintenant 2 détecteurs installés à 50 cm de distance, les 1 800 appartements de la cité ayant déjà été équipés de détecteurs sophistiqués reliés au secteur, financés par une subvention de la Région (coût minimal 100 euros pièce !) ; une gabegie d'au moins 180 000 euros !

Quant à l'accord collectif de la RIVP, tout en n'ayant pas le caractère obligatoire de celui de Paris-Habitat, il facture pose et garantie 14 cts par mois pendant 10 ans.

Dernier exemple, parmi plusieurs autres, le bailleur Logirep prétend, sans rire, facturer 10 euros... la pile d'un détecteur qui est lui-même toujours garanti pile comprise (2,5 ou 10 ans) !

La CLCV n'a, bien sûr, signé aucun de ces accords et conteste leurs fondements en s'appuyant sur la lecture de la loi des juristes de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat, organisme qui fédère la quasi totalité des bailleurs sociaux, dont Paris-Habitat, la RIVP...): « **Le propriétaire a l'obligation de procéder [...] à l'installation d'un détecteur de fumée normalisé. Il doit donc supporter la charge de l'achat et de la pose du détecteur. Ces dépenses ne peuvent être répercutées sur le locataire.** »

La CLCV a demandé à Paris Habitat d'exercer son droit de réponse dans la revue de l'USH en donnant sa lecture de la loi, ce qui ne s'est évidemment pas produit.

Aujourd'hui la CLCV Paris a mandaté un cabinet d'avocats pour mettre en œuvre tout recours juridique contre des pratiques que nous considérons comme totalement abusives.

Contrôle des dépenses d'eau

Tout occupant d'un immeuble collectif sait que ce poste de charges peut être mieux contrôlé. Le résultat obtenu par un groupement de locataires à Asnières pourra donner des idées à toute personne n'habitant pas en pavillon.

Dans cette HLM, les locataires avaient constaté que la consommation d'eau des parties communes était toujours élevée, mais attribuaient ce fait à l'absence de compteurs d'eau chaude, seule l'eau froide étant facturée individuellement.

L'augmentation importante de ce coût en 2013 leur a fait faire le lien avec les travaux de ravalement et une fuite dans le parking.

Le bailleur a consenti une remise pour l'eau utilisée lors des travaux seulement (estimé à 194 m³), mais sans communiquer son mode de calcul.

Aucun expert ne pouvant estimer les quantités concernées, les locataires n'ont pas émis de contestation.

L'expérience montre que c'est uniquement lorsque les locataires rappellent la nécessité d'un compteur de chantier, qu'un tel appareil est posé.

La vigilance leur fait malheureusement souvent défaut, et ils contestent souvent la facture d'eau en recevant l'avis de régularisation des charges, alors que les travaux sont depuis longtemps achevés.



Si le cas de cet immeuble est relaté, c'est en raison d'une particularité des lieux, rare à Paris, mais sans doute plus répandue en périphérie.

Un bassin à tortues, apprécié par tous

les locataires, était alimenté en continu depuis son installation.

Les locataires n'ont décelé cette atteinte à l'environnement qu'en 2014. Après avoir prétendu que le concepteur du bassin n'avait jamais prévu de système de recyclage de l'eau, et qu'aucun résident n'avait émis de réclamation, le bailleur a fini par admettre son erreur de gestion.

Il a reconnu que la comparaison avec un système d'arrosage fonctionnant des heures ou des jours durant était justifiée, mais après seulement que le groupement l'eut informé de son intention de saisir la commission de conciliation.

Là encore, un expert aurait été bien embarrassé pour évaluer les volumes ainsi perdus.

Les calculs du bailleur ont consisté à faire une moyenne de trois quantités retenues par les statistiques, pour l'eau s'écoulant chaque minute selon un pourcentage d'ouverture d'un robinet.

Il a donc proposé de rembourser le prix de 595 m³ pour la période 2010-2014 inclus, soit plus de 23 500 euros.

Compostage en pied d'immeuble : un enjeu important pour notre association

A la demande de notre tête de réseau nationale et de l'ADEME (Agence nationale de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), Vincent Perrot, Président de la CLCV Paris, a animé le 24 mars une rencontre entre militants CLCV venus de la France entière et même de Guadeloupe, et deux associations très impliquées dans le compostage : France nature environnement (FNE) et Compost à Paris, dont J.-J. Fasquel, le Président, a organisé le compostage au pied de son immeuble appartenant à Paris Habitat, avec création d'un jardin partagé, installation de poules et de ruches. Cette journée a été précédée et sera suivie de rencontres avec le département environnement de la mairie de Paris, et avec les bailleurs sociaux qui participent à l'action « compostage en pied d'immeuble » de la Ville.



Les 3 bacs du compostage

qu'il faut porter à ébullition pour qu'elle s'évapore. En compostant ces restes de cuisine, nous leur donnons une nouvelle vie, par exemple dans les jardins de nos immeubles ou les jardinières de nos balcons.

La mairie de Paris facilite compostage en pied d'immeuble. Pourvu que vous soyez au moins deux et que vous soyez en association ou groupement, que vous ayez l'accord de votre bailleur ou de votre syndicat de copropriété, que vous ayez l'usage du compost créé, la mairie vous livrera trois bacs : un pour vos « déchets » organiques, un pour de la sciure et du broyat de branches et de feuilles sèches, à mélanger au fur et à mesure avec vos apports en matière fraîche, un dernier pour laisser mûrir le compost, avec la matière en décomposition avancée du 1^{er} bac. Bien fait, le compost ne sent pas mauvais. Puisqu'on y interdit les restes de viande et de poisson, il n'attire pas les animaux. La mairie vous accompagnera pendant un an.

Outre le fait que composter sert l'environnement, et que peut-être un jour il fera baisser le coût de traitement de nos ordures ménagères, le compostage en pied d'immeuble est un merveilleux moyen de créer du lien entre habitants d'un même immeuble. Là où l'espace le rend possible, des



Du compost au jardin et du jardin aux ruches



Pour la CLCV Paris, inciter nos bénévoles à prendre en main ce compostage en pied d'immeuble fera partie de nos actions en 2015. Une rencontre 100 % parisienne sera bientôt organisée à ce propos. Vous en serez tous avertis.

Vers une convention CLCV Paris et l'Agence parisienne pour le climat

Notre intérêt pour les services de l'Agence parisienne pour le climat (APC) est fort en matière de rénovation thermique des immeubles, tant dans le champ des copropriétés (demande de nos adhérents) que de celui du logement social afin de permettre à nos représentants de donner leur avis sur les plans de rénovation des bailleurs sociaux. Nous avons mis également en avant la complémentarité de nos compétences, juridiques, avec celles de l'APC, plus techniques.

Nous sommes convenus de signer une convention afin de formaliser cette collaboration. La CLCV Paris ouvrira un compte sur CoachCopro, la plate-forme de l'APC « à disposition des copropriétés mobilisées par l'amélioration énergétique de leurs bâtiments afin de réduire leurs besoins énergétiques ». Ce compte permettra à notre association de mieux aider ses adhérents copropriétaires.

Rappelons que la CLCV Paris a publié l'été dernier un petit guide sur le sujet à l'usage des copropriétés. Avec Thermie, notre association experte en la matière, nous voulons répondre au mieux à un besoin réel des copropriétaires, mais également des locataires qui souhaitent mieux comprendre les plans de rénovation thermique de leur bailleur, les avantages qu'ils en tireront, et les augmentations de charges locatives qui en découleront.