

## SOMMAIRE

### EDITORIAL

La concertation au-delà des mots, la pratique!

Page 1

### QUOI DE NEUF?

Conventionnement  
du patrimoine  
des bailleurs dépendant  
de la Ville de Paris

Pages 2-3

Premier résultat dans  
une action de groupe:  
une victoire pour le  
SLC-CSF!

Page 4

Action de groupe: la  
Presse parle de nous!

Page 5

Travaux de  
réhabilitation «Plan  
Climat» à la RIVP

Page 6

Elections des  
représentants  
des locataires 2014  
Une large victoire  
pour le SLC-CSF!

Page 7

L'ECHO DES  
ASSOCIATIONS  
Paris Habitat accueille  
80 000 nouveaux  
locataires

Page 8

## EDITORIAL

# La concertation au-delà des mots, la pratique!

La Ville de Paris et les bailleurs sociaux ne cessent désormais d'invoquer la nécessaire «concertation avec les associations de locataires», la priorité à l'amélioration de «la qualité de service» rendu aux locataires ou la recherche «d'une plus grande écoute des locataires».

Si l'on peut se féliciter que nos interlocuteurs aient désormais intégré ce vocabulaire et surtout ces objectifs, encore faudrait-il que cela ne reste pas de vains mots et que cela se concrétise dans le quotidien des locataires et de leurs organisations.

Or, nos interlocuteurs confondent trop souvent information et concertation! Certes l'information des associations de locataires est un préalable nécessaire à la concertation, mais la démarche ne saurait s'arrêter là. La concertation doit conduire à présenter en amont les projets pour que ceux-ci puissent ensuite être discutés puis amendés par les locataires et leurs associations afin de répondre à leurs attentes.

Les difficultés constatées par exemple à la RIVP sur les projets de réhabilitations des immeubles ILM «déjà ficelés d'avance» et présentés comme «à prendre ou à laisser...» illustrent bien tout le chemin qui reste à parcourir dans le domaine de la concertation avec cet organisme de la Ville de Paris!

Dans le même ordre d'idée, l'action de groupe contre Paris Habitat que nous avons été obligés de mener devant les tribunaux, aurait probablement pu être évitée si ce bailleur n'avait pas refusé initialement toute discussion sur le sujet. Sans l'action en justice introduite avec le SLC-CSF et le relais de la presse, Paris Habitat aurait continué à récupérer abusivement, tous les ans, un million d'euros de charges en matière de télésurveillance.

On peut néanmoins se féliciter que la Ville et Paris Habitat aient *in fine* négocié un accord plutôt que de se lancer dans un conflit long et coûteux. La loi «Hamon» qui introduit l'action de groupe devrait donc à l'avenir dans le domaine du logement contribuer à inciter les bailleurs à plus de concertation!

Par delà cette issue positive, le SLC-CSF reste mobilisé pour qu'au-delà des mots, la concertation devienne une pratique réelle à tous les niveaux, que ce soit avec **les locataires, les associations** ou plus généralement avec notre organisation.

► **Il reste bien du chemin à faire, mais votre soutien confirmé lors des dernières élections des représentants des locataires est plus que jamais une incitation à poursuivre notre action.**



# Premier résultat dans une action de groupe: une victoire pour le SLC-CSF!

## La première action de groupe en matière de charges locatives

Nous vous informions en octobre 2014 avoir intenté une action de groupe en justice contre Paris Habitat afin d'obtenir le remboursement de dépenses relatives au dispositif de télésurveillance des ascenseurs que nous contestions.

Paris Habitat s'estimait légitime à récupérer cette charge en dépit de la réglementation en matière de charges locatives, de la jurisprudence de la Cour de Cassation du 30 juin 2010 et de la demande expresse du SLC-CSF de cesser cette pratique.

Nous avions déjà obtenu auprès d'autres bailleurs, dont la SIEMP, la cessation de la récupération de cette dépense.

Suite à l'introduction de l'action en octobre 2014 devant le TGI de

Paris, la Mairie de Paris a demandé à Paris Habitat de suspendre la récupération des charges de télésurveillance/téléalarme. Cette décision a été prise par le Conseil d'Administration de Paris Habitat du 16 octobre 2014.

Nous restions néanmoins décidé à poursuivre cette action, tant que Paris Habitat n'avait pas pris de décision définitive sur le remboursement aux locataires des charges indûment facturées.

## 2 millions d'euros remboursés aux 100 000 locataires concernés

Paris Habitat et le SLC-CSF se sont rapprochés pour tenter de régler à l'amiable le conflit qui les opposait. Ainsi à l'issue d'une négociation de plusieurs mois, entre 2014 et 2015, un accord a été trouvé et un protocole transactionnel a été signé

entre les parties le 19 mai 2015. Nous avons accepté de renoncer à notre action en justice; en contrepartie, Paris Habitat rembourse aux 100 000 locataires concernés près de 2 millions d'euros au titre des exercices 2013 et 2014, et ne récupérera plus les prestations concernées (soit près de 1 million d'euros par an).

**► Au-delà de la procédure contre Paris-Habitat, cette action a bénéficié à l'ensemble des locataires des logements dépendant de la Ville de Paris. En effet, dès l'introduction de l'action, la Ville de Paris a demandé à ses bailleurs de suspendre, le cas échéant, toute récupération de ces dépenses.**

Le Parisien  
27/05/2015

### LOGEMENT

## Paris Habitat va reverser 2 M€ à ses locataires

**L**a PREMIÈRE ACTION de groupe concernant les charges locatives vient de toucher à son terme... sans passer par la case justice. Ce litige opposait Paris Habitat, le plus important bailleur social de la capitale, à la Confédération syndicale des familles (CSF), qui avait saisi le tribunal de grande instance en octobre dernier. Un accord financier à l'amiable vient finalement d'être trouvé.

L'association de défense des locataires exigeait du principal bailleur de la capitale le remboursement des charges sur la télésurveillance des ascenseurs, perçues selon elle de ma-

nière illégale. Près de 100 000 locataires — à Paris et en petite couronne — sont concernés. La CSF évaluait ce préjudice à 3 M€ sur la période 2012-2014. L'accord financier qui vient d'être conclu entre les deux parties ne prend en compte que les années 2013 et 2014 et porte donc sur une somme 1 925 656,79 €, soit 10 € par an et par locataire.

## Un compromis qui satisfait

« Nous avons accepté le compromis sur l'année 2012 car il ne s'agissait

pas à tout prix d'aller jusqu'à une condamnation, explique Emmanuel Spinat, le président de la CSF. Le remboursement a lieu ce mois-ci, c'est du concret pour les locataires. L'action de groupe est un bon moyen de rééquilibrer le rapport de forces entre bailleur et locataires. » Stéphane Dambrine, directeur général de Paris Habitat, se réjouit quant à lui d'avoir évité « une procédure qui aurait pu durer quatre ou cinq ans et qui aurait pollué les discussions avec les locataires ». ■

par A.a.

# Action de groupe : la Presse parle de nous !

Le Journal Du Dimanche  
12/10/2014

## « Class action » dans les HLM

**EXCLUSIF** Cent mille locataires assignent Paris Habitat OPH, le plus gros bailleur d'Île-de-France. Ils réclament le remboursement de frais perçus pour « la surveillance des ascenseurs »

CHRISTEL DE TADDEO

Le préjudice est estimé à environ 30 € par locataire. Mais pour le premier bailleur social de France, la facture pourrait avoisiner les 3 millions d'euros. Dix jours après l'entrée en vigueur de la loi Hamon, le syndicat du logement et de la consommation (SLC-CSF) de Paris lance la première « action de groupe » pour obtenir le remboursement de charges locatives. L'association, affiliée à la Confédération syndicale des familles, assigne Paris Habitat-OPH afin d'obtenir le remboursement des dépenses de télésurveillance des ascenseurs pour près de 100.000 locataires.

Depuis trois ans, le bailleur social, qui représente à lui seul environ 50 % de l'offre sur la capitale, facture environ 10 € par an à ses locataires les frais liés au dispositif de télésurveillance des ascenseurs, ce qui est « en contradiction avec la réglementation en matière de charges locatives », insiste la SLC-CSF. Paris Habitat compte 5.300 cabines d'ascenseurs. La prestation contestée concernant la télésurveillance/téléalarme coûte 250 € TTC par cabine et par an, soit 1,3 million d'euros par an. En juillet 2013, le président de la SLC-CSF, Emmanuel Spinat, qui siège au conseil d'administration du premier Office de France, avait

adressé un courrier au directeur général de Paris Habitat pour lui demander de cesser la « récupération abusive de ces charges » tout en rappelant la jurisprudence de la Cour de cassation, qui avait confirmé qu'elles ne pouvaient pas être imputées aux locataires. Par un courrier daté du 18 septembre 2013, il lui a été répondu que « Paris Habitat s'estime fondé à répercuter ces dépenses ». Eu égard à la faiblesse des enjeux, les locataires ne risquaient pas de se pourvoir individuellement. « L'action de groupe modifie quelque peu le rapport de force », se félicite Emmanuel Spinat.

**« Paris Habitat s'estime fondé à répercuter ces dépenses »**

Cette deuxième *class action* à la française illustre l'utilité de ce nouveau dispositif s'adressant aux consommateurs victimes d'un préjudice matériel dont le montant est trop faible pour qu'une démarche individuelle soit entreprise devant la justice. La toute première action de groupe a été lancée le 1<sup>er</sup> octobre par l'association de consommateurs UFC-Que choisir à l'encontre du groupe immobilier Foncia, accusé de facturer abusivement des

frais d'expédition de quittances. Pour un préjudice total estimé à 44 millions d'euros.

Contacté par le JDD, Paris Habitat soutient assumer la totalité des frais de télésurveillance.

« En revanche, en ce qui concerne la téléalarme, rendue obligatoire par la loi de 2003, le décret nous autorise à récupérer cette dépense, soit 50 centimes par mois et par locataire », plaide l'Office, qui « prendra acte de la décision » du tribunal.

Le SLC-CSF étudie par ailleurs la possibilité de lancer une autre action de groupe, toujours à l'encontre de Paris Habitat, sur un sujet de désaccord important avec le bailleur : l'indemnisation des locataires par les pénalités sanctionnant les défaillances des ascensoristes en matière d'entretien et de maintenance. En 2009, année record, le montant des pénalités appliquées par Paris Habitat s'était élevé à 1,65 million d'euros, mais seulement 150.000 € avaient servi à indemniser les locataires. Selon un rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Milos), « la position de l'Office est ici juridiquement contestable ». ●