



Le Canard du SLC

Bulletin d'information réservé aux adhérents - n°16 - Octobre 2010

Editorial

Locataires, votez SLC-CSF !

En novembre-décembre prochain, comme tous les 4 ans, se tiendront les élections des représentants des locataires aux Conseils d'Administration des bailleurs sociaux.

Les élections sont un temps fort de la vie d'une organisation de locataires qui met en jeu ses mandats et doit donc faire le bilan des actions menées et envisager les perspectives.

Mais c'est aussi l'occasion pour les locataires de désigner ceux qui méritent leur confiance et qui vont porter leur parole au sein des Conseils d'Administration des bailleurs sociaux.

C'est l'élection de locataires, par les locataires, pour les locataires !

C'est ainsi qu'à la suite des dernières élections de 2006 et grâce au soutien de milliers de locataires, le SLC-CSF est devenu la première organisation représentative des locataires chez les principaux bailleurs de la Ville de Paris, que sont Paris Habitat - OPH, la RIVP et la SIEMP.

Les administrateurs SLC-CSF élus ont siégé au sein des Conseils d'Administration, déterminés à défendre l'intérêt collectif de tous les locataires, notamment sur les politiques de maîtrise des loyers, de maîtrise des charges locatives, de travaux et d'entretien du patrimoine... Forts de la confiance accordée à nos listes, et donc confortés dans leur légitimité à représenter les locataires, ils ont avec fermeté dénoncé les augmentations successives et infondées des loyers, la baisse des budgets d'entretien des immeubles, la dégradation de la situation en matière d'entretien des ascenseurs. Les administrateurs SLC-CSF sont aussi intervenus pour que les bailleurs garantissent aux locataires ce qui leur est dû, à savoir la jouissance paisible des lieux et la qualité des prestations sur les immeubles.

Ainsi, les actions menées ont permis d'obtenir des résultats concrets :

- des remboursements de charges grâce aux contrôles réalisés, soit environ 500 000 € chaque année,
- la suppression des charges gardiens durant près de 2 ans à Paris Habitat, soit 150 € en moyenne par locataire en 2007/2008,
- des rénovations d'immeubles sans augmentation des loyers à la SIEMP,
- la mise au point d'une brochure RIVP précisant et limitant clairement les charges locatives récupérables auprès des locataires.

Enfin, nos représentants SLC-CSF aux Conseils d'Administration sont d'autant plus qualifiés et compétents, qu'ils sont déjà représentants des locataires sur le terrain au sein de leur propre groupe et, en tout état de cause, soutenus par vos associations locales affiliées au SLC-CSF. Non seulement, ils partagent donc les mêmes inquiétudes et les mêmes aspirations que tous les autres locataires, mais ils savent par ailleurs les porter et les défendre auprès des bailleurs.



**Pour que nous puissions continuer
à défendre ensemble les locataires de façon efficace,
n'oubliez pas en novembre et décembre prochains
de voter et faire voter autour de vous
pour la liste SLC-CSF.**

Surloyers SLS Encore et toujours du nouveau !

Depuis près de 2 ans, le S.L.S (Supplément de Loyer de Solidarité applicable aux logements sociaux) n'a cessé de faire l'objet de modifications législatives.

Dans le cadre de la loi E.N.L de 2006 (Engagement National sur le Logement), le décret du 21 août 2008 est venu modifier au niveau national les barèmes de calculs des surloyers. Comme nous l'avons déjà évoqué dans les précédents N° du "Canard du SLC", son application au 1er janvier 2009 a eu un premier effet dévastateur sur les locataires à revenus moyens qui ont vu le montant de leur surloyer multiplié en moyenne par 4 par rapport au surloyer antérieur.

Puis est intervenue en mars 2009 la loi BOUTIN (dite loi M.O.L.L.E), dont un des objectifs clairement annoncé a été de vider les logements sociaux de toute mixité sociale, en introduisant des surloyers extrêmement dissuasifs : les plafonds de ressources définissant l'accès aux logements sociaux ont été abaissés de plus de 10% et par voie de conséquence, ce sont d'une part, plusieurs milliers de nouveaux locataires à revenus très moyens qui allaient être assujettis au S.L.S alors qu'ils n'y étaient pas auparavant et d'autre part, les montants des surloyers qui allaient encore être quasiment multipliés par 2 par rapport à ceux de 2009 !! Ces nouveaux surloyers "BOUTIN" devaient s'appliquer dès juin 2009.

Un véritable matraquage en moins de 6 mois !!

Le SLC-CSF n'a cessé de dénoncer cette succession de mesures lourdement pénalisantes pour un certain nombre de locataires pourtant loin de pouvoir être considérés comme d'affreux nantis !

Les bailleurs sociaux, eux-mêmes dépassés par cette avalanche de modifications les obligeant à refaire en cours d'année 2009 tous les calculs de surloyers, sont intervenus auprès du Ministère pour obtenir le report de l'application de ces surloyers BOUTIN au 1er Janvier 2010.



Puis, les mobilisations conjointes auprès des pouvoirs publics des représentants des locataires, des bailleurs de l'Union Sociale pour l'Habitat ainsi que des Responsables de la Ville de Paris, ont fini par faire prendre conscience des surcôuts énormes pour les locataires qu'allait occasionner sur les SLS l'application en 2010 de la loi Boutin, de même que son effet néfaste sur la mixité sociale !

Afin d'atténuer les effets de la baisse de 10% des plafonds de ressources à prendre en compte pour le calcul des SLS, le Ministère du Logement a publié un nouveau décret fin décembre 2009.

Ce décret permet une modulation (à la hausse ou à la baisse) des montants des SLS, avec application au 1er Janvier 2011.

.../...

La Ville de Paris a alors pris la décision d'utiliser ce décret pour appliquer une modulation à la baisse du calcul des SLS pour les locataires de son parc de logements sociaux, l'objectif étant de neutraliser l'effet de la loi BOUTIN sur le SLS et donc d'en ramener les valeurs au plus proche de celles de 2009 (à revenus équivalents). Par ailleurs, des subtilités administratives ont permis aux bailleurs sociaux de la Ville de Paris, d'anticiper l'application de ces baisses de SLS au 1er janvier 2010.

Cependant, après analyse détaillée de la modulation utilisée par Paris Habitat et par la RIVP, le SLC-CSF a démontré que, si les SLS nouvellement calculés apportaient bien une diminution importante par rapport à ce que prévoyait la loi BOUTIN, les valeurs modulées restaient encore sensiblement supérieures à celles des SLS 2009.

Le SLC-CSF a donc refait les calculs, montrant qu'à partir des principes posés par la Ville de Paris, il était tout à fait possible de moduler encore à la

baisse les montants des SLS. Le SLC-CSF a donc soumis son mode de calcul aux Conseils d'Administration de Paris Habitat et de la RIVP.

En tant que représentants des locataires, le SLC-CSF ne peut que se féliciter de l'initiative de la Ville de Paris qui a pris des mesures visant à "limiter la casse" en matière de nouveaux surloyers, suite aux nombreuses actions et mobilisations.

Mais hélas, ce dernier décret ne supprime en rien le fait qu'à partir de janvier 2010, plusieurs milliers de locataires supplémentaires se trouvent désormais assujettis au SLS, alors que depuis Janvier 2009 les bailleurs sociaux engrangent annuellement plusieurs millions d'euros supplémentaires grâce à toutes ces nouvelles mesures gouvernementales sur le SLS.

Et cela, nous ne pouvons le cautionner. Le SLC-CSF demande la suppression de cette baisse des plafonds.

Elections des représentants des locataires

Le vote aura lieu par correspondance.

Vous recevrez chez vous en novembre, une enveloppe avec le matériel de vote (notice explicative, profession de foi, bulletins et enveloppes retour). Pour voter renvoyer l'enveloppe T après avoir glissé à l'intérieur l'enveloppe bleue contenant votre bulletin de vote. Votre vote est secret, aucun lien ne pourra être fait entre vous et l'expression de votre vote.

N'oubliez pas d'apposer votre signature sur l'enveloppe T, si votre signature est demandée, cela ne remet pas en cause le secret de votre vote.
A défaut de signature, votre vote ne sera pas pris en compte.

N'attendez pas la dernière minute pour poster votre enveloppe T.

Les scrutins auront lieux :

Le 24 novembre 2010 à Paris Habitat - Le 9 décembre 2010 à la RIVP*
Le 10 décembre 2010 à la SIEMP*

N'oubliez pas de voter !

*Conformément à la législation en vigueur, seuls sont électeurs les locataires des logements conventionnés (ne participeront donc pas au vote les locataires de logements de statuts ILM 28, des logements intermédiaires ou assimilés, des ex logeco et secteur libre...).

Les contrôles des charges locatives toujours plus nécessaires

D'année en année, les charges locatives ne cessent d'augmenter et pèsent ainsi de plus en plus lourd sur la quittance des locataires.

Le contrôle des charges locatives est un droit pour tous les locataires. Si pour un locataire individuel, ce droit est limité dans le temps à 1 mois suivant la réception de sa régularisation annuelle, par contre pour les associations de locataires, ce droit n'est pas limité dans le temps.

Les décrets du 9 novembre 1982 pour les logements sociaux et du 26 août 1987 pour les logements du secteur libre fournissent la même liste exhaustive des charges que le bailleur peut récupérer sur les locataires, ces charges locatives correspondant à l'entretien courant et aux menues réparations de l'immeuble. Elles sont dues en contrepartie d'un service rendu.

Un contrôle de charges demeure un travail très complexe pour les non-initiés. L'assistance d'une organisation compétente s'avère souvent indispensable, c'est pourquoi cela constitue une des activités majeures du Syndicat avec ses responsables d'associations SLC.

Sur quoi porte le contrôle de charges ?

Le contrôle de charges porte sur les charges de l'année écoulée. Nous devons vérifier si les charges qui ont été facturées aux locataires sont justifiées. Il faut pour cela contrôler que :

- les prestations ont été correctement facturées et

n'ont pas été payées deux fois,

- les prestations ont été intégralement exécutées et les fournitures réellement livrées,
- les factures ne sont pas erronées (validité des factures, bonne imputation, conformité par rapport au contrat...),
- il n'y a pas de surfacturation abusive sur tel ou tel poste (coût abusif),
- tous les justificatifs demandés sont présents,
- les charges facturées aux locataires sont bien récupérables...

Il convient aussi de consulter les contrats (durée, coût, contenu..).

Pour effectuer un contrôle rigoureux, il est nécessaire d'analyser les différents postes de charges ainsi que l'évolution de leurs coûts : chauffage, entretien, eau chaude, eau froide, ascenseurs ...

C'est ainsi que le SLC-CSF procède chaque année avec ses responsables d'associations au contrôle des charges locatives de leurs groupes.

Suite à ces contrôles, le SLC-CSF demande au bailleur des explications sur certains points litigieux et réclame des remboursements lorsqu'il considère que les charges sont indûment récupérées auprès des locataires.



Ainsi pour les contrôles de l'exercice de l'année 2008 à Paris Habitat, à la RIVP et à la SIEMP, c'est un remboursement global de 650 000 € que le SLC-CSF a obtenu pour les locataires.

Il est évident que sans l'intervention de nos associations de locataires soutenues par le SLC-CSF, les bailleurs continueraient à facturer aux locataires des charges qui ne leur sont pas imputables.

A titre d'exemple sur le groupe "30 Erard", suite à l'affiliation de l'association, le SLC-CSF a réalisé en 2009 pour la première fois un contrôle de charges. Grâce à ce contrôle, Paris Habitat a dû

rembourser aux locataires du groupe plus de 110 000 € pour le seul exercice 2008, soit une moyenne de 350 € par locataire !

La maîtrise des charges locatives passe par des contrôles annuels de charges extrêmement rigoureux, et le SLC-CSF s'y emploie en y consacrant beaucoup de temps et toutes ses compétences.

Quelques vérités sur la CPCU

Face à l'offensive médiatique menée ces derniers mois par la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) sur le thème " la CPCU, l'énergie la plus écologique ", offensive relayée par bon nombre d'élus parisiens ainsi que par des journaux et publications de quartier, le SLC-CSF est intervenu pour rappeler que la mariée n'était peut-être pas aussi belle qu'on cherchait à nous le faire croire !

En effet, l'analyse effectuée par le SLC-CSF à partir de sa propre base de données des charges locatives, mise en place par notre organisation depuis plus de 20 ans, a rapidement montré que le coût du chauffage pour les immeubles raccordés au CPCU était nettement plus élevé que le coût du chauffage pour les immeubles à chauffage collectif gaz et ce, pour les mêmes prestations.

Une telle situation est d'autant plus étonnante qu'une bonne partie de l'énergie CPCU est une énergie de récupération (et donc normalement gratuite ou peu chère), provenant de la combustion de nos ordures ménagères pour lesquelles nous payons d'ailleurs tous les ans à la Ville de Paris, la taxe " Ordures Ménagères ".

Mais en fait, si la CPCU est bien une société d'économie mixte (aujourd'hui entreprise publique locale) de la Ville de Paris, elle est néanmoins une société de droit privé dont l'actionnaire principal est la banque SUEZ, pour laquelle le profit reste un objectif essentiel, pour ne pas dire le premier.

Si on y ajoute, comme le SLC-CSF l'a précisé en 2003 dans un rapport remis aux responsables de la Mairie de Paris, que la politique commerciale de cette société est souvent arrogante avec des pratiques contestables, nous comprenons alors pourquoi le coût du chauffage CPCU reste élevé et encore aujourd'hui supérieur de 20 à 25 % au coût du chauffage collectif gaz.



Quant au slogan concernant la CPCU, " Plus écologique ", juste quelques pistes de réflexions :

Pensez-vous que de brûler du gaz dans une centrale CPCU pour produire de la vapeur d'eau à haute température (260°C) et sous haute pression (ce qui représente aujourd'hui sensiblement la moitié de la production CPCU), et de faire circuler cette vapeur sur des centaines de kilomètres (+ de 400 Km de canalisations) dans le sous-sol de Paris avec la déperdition énergétique que cela représente, soit le top du top sur le plan écologique ? Savez-vous que, contrairement à ce que l'on cherche à nous faire croire, la production aujourd'hui de 1 Kwh utile CPCU est globalement plus polluante que la production de 1 Kwh utile provenant d'une chaufferie collective gaz ?

C'est pourquoi, dans les circonstances actuelles, le SLC-CSF continuera donc à vivement dénoncer les contrevérités visant à imposer le chauffage urbain CPCU, en particulier au détriment des locataires parisiens des logements sociaux.

Ascenseurs

Des pannes et des problèmes sans fin !

Le SLC-CSF ne cesse de dénoncer haut et fort les nombreux dysfonctionnements affectant les ascenseurs : mauvaises conditions dans lesquelles se déroulent les rénovations, pannes à répétition y compris sur les appareils rénovés, pénalités jamais remboursées aux locataires voire même jamais appliquées.



Rappelons que, comme nous l'avons déjà évoqué dans le précédent Canard du SLC, ce sont 1,7 millions d'euros de pénalités qui, au titre de 2007, ont été calculées par Paris Habitat pour manquement grave des ascensoristes dans l'entretien des ascenseurs.

Ne pouvant admettre que Paris Habitat se fasse du bonus sur le dos des locataires, puisque que l'Office refuse de rembourser les pénalités récupérées aux locataires victimes de ces carences, le SLC-CSF a multiplié ses interventions (interventions au Conseil d'Administration, tracts à l'ensemble des locataires de Paris Habitat, courrier aux Conseillers de Paris).

Alors que fin 2008, le Directeur Général de Paris Habitat, M. Lemas, s'était engagé à rembourser les pénalités "ascenseurs" aux locataires, et que le Conseil de Paris, suite à notre intervention, avait voté un vœu reconnaissant que les pénalités ascenseurs devaient bien être reversées aux locataires, en 2009, M. Lemas est revenu sur l'engagement pris et a refusé à nouveau tout remboursement.

Pour information, les pénalités payées par les ascensoristes à Paris Habitat s'élèvent pour l'année 2009 à 1,650 millions d'euros.

Quand un Directeur d'un Office comme Paris Habitat n'honore pas les engagements pris, la confiance nécessaire à une vraie concertation est rompue.

Il en est de même à la RIVP et à la SIEMP où la situation reste également bloquée, avec aucun remboursement de pénalités. La RIVP a même réglé la question "à sa façon" puisque, dans les nouveaux contrats d'entretien passés en mai 2009 avec les ascensoristes, l'application de pénalités a quasiment disparue. C'est à l'image de tout le reste, car à la RIVP les nouveaux contrats sont en régression totale par rapport aux anciens contrats quant aux conditions d'entretien (délais d'intervention plus longs, visites de maintenance moins fréquentes etc..). Le SLC-CSF a exigé la renégociation de ces contrats, mais la RIVP a fait la sourde oreille estimant que "tout allait très bien". Comme elle estime aussi que tout va très bien, alors que les pannes sur ascenseurs rénovés se multiplient avec des délais d'immobilisation des cabines souvent très longs. De plus, le SLC a découvert avec un certain nombre de locataires qu'il existait des cabines non reliées à la téléalarme : bonjour la sécurité ! Quand le SLC-CSF dénonce énergiquement ces dysfonctionnements, c'est tout juste si nous ne sommes pas considérés comme des pinailleurs....

Devant tous ces problèmes et suite notamment aux interventions du SLC, la Ville de Paris a instauré une "Mission d'information sur les ascenseurs". Le SLC-CSF y a fait en janvier dernier une communication circonstanciée, avec exemples à l'appui des dysfonctionnements rencontrés sur le terrain dans la gestion des ascenseurs des bailleurs sociaux de la Ville.

Le SLC-CSF continuera ses actions pour que les pénalités soient enfin reversées aux locataires et que les ascenseurs fonctionnent dans les conditions normales !

Baisse des budgets "gros entretien"

Le SLC-CSF a constaté que chez les bailleurs sociaux de la Ville de Paris, notamment à Paris Habitat et à la RIVP, les budgets " gros entretiens et réparations " du patrimoine ont fortement baissé ces dernières années.

Ceci est le résultat d'une part, du désengagement financier de l'Etat à l'égard de la construction du logement social et d'autre part, des choix politiques de la Ville de Paris visant à augmenter son parc de logements sociaux. Ainsi, pour répondre aux objectifs fixés de constructions-acquisitions de nouveaux immeubles, les bailleurs de la Ville ont décidé de sabrer les budgets gros travaux et entretien.

Le SLC-CSF ne peut que dénoncer la baisse de ces budgets qui a pour effet de supprimer bon nombre de gros travaux d'entretien pourtant indispensables et donc de pénaliser les locataires.

Ainsi par exemple sur le groupe RIVP " Prairies ", en 2009 les travaux de changement des fenêtres, pourtant prévus depuis de nombreuses années, ont été annulés. Or pour les locataires, ces travaux sont loin d'être superflus puisque leurs fenêtres ne sont plus jointives et que les appartements sont devenus "la maison des courants d'air" : bravo, pour les économies d'énergie tant prônées actuellement !!

Nos représentants aux Conseils d'Administration de Paris Habitat et de la RIVP sont intervenus pour dénoncer ces baisses des budgets " gros travaux et entretien " et déployer que les engagements pris antérieurement ne soient pas tenus.

Le SLC-CSF demande le retour à une réelle politique d'entretien du patrimoine.



Deux hausses de loyers en 6 mois !

**Après une hausse des loyers de 2,38% en juillet 2009,
Paris Habitat et la RIVP (ILM.28) ont décidé d'appliquer
six mois après
une nouvelle hausse des loyers de 0,80%
au 1er janvier 2010,
alors que, dans le secteur privé, les hausses de loyers
ont été à cette date quasiment nulles.**

**Jugeant que c'était inacceptable,
les représentants SLC-CSF des locataires
aux Conseils d'Administration de Paris Habitat et de la RIVP
ont dénoncé cette situation et se sont opposés
à cette nouvelle augmentation que rien ne pouvait justifier.**

La Presse en parle



Le Parisien
03/09/2010

POLÉMIQUE

Pannes d'ascenseurs : où sont les pénalités ?



© DÉFENDEUR NATION

Où sont allés les 1,65 million d'euros de dommages versés par les ascensoristes à Paris Habitat l'an passé ? C'est la question qui a été posée hier par le Syndicat du logement et de la consommation. Selon l'association, seuls 10 % des pénalités, versées au bailleur social de la Ville, à la suite de pannes à répétition, ont été reversés aux locataires. Le reste de cette somme serait allé directement dans la poche de Paris Habitat, soit 1,5 million d'euros. Le tout « au détriment des locataires, principales victimes des défaillances des ascensoristes », souligne la première organisation de locataires parisiens. Une polémique qui intervient seulement deux mois après le rapport de la mission Ascenseurs de la Ville, qui avait préconisé que les locataires lésés par les pannes soient indemnisés, via les pénalités versées par les ascensoristes aux bailleurs sociaux.

Bati Actu 03/09/2010

Pénalités sur les défaillances d'ascenseurs : les locataires lésés ?

Selon le Syndicat du Logement et de la Consommation, seuls 10% des pénalités versées par les ascensoristes en cas de défaillance seraient redistribuées aux locataires de Paris Habitat, un des principaux bailleurs sociaux de la Ville. En conséquence, le syndicat réclame «le remboursement aux locataires des pénalités dans les charges locatives». Détail.

Selon un communiqué du Syndicat du Logement et de la Consommation (SLC), les locataires d'un des principaux bailleurs sociaux de Paris, Paris Habitat, ne disposeraient que de 10% des pénalités versées par les ascensoristes à la ville en cas de défaillance.

En effet, selon le SLC, la somme des pénalités atteindrait le montant de «1,650 million d'euros, et sur ces 1,650 million d'euros, seuls 150.000 euros» seraient attribués au fonds d'accompagnement des locataires qui vise à aider les locataires en cas de panne d'ascenseurs. C'est pourquoi, le syndicat du Logement et de la Consommation dénonce un manque de restitution des pénalités : «Paris Habitat engrangeant un bonus de 1,5 million d'euros au détriment de ces mêmes locataires, principales victimes des défaillances des ascensoristes». Par conséquent, la SLC réclame «le remboursement aux locataires des pénalités dans les charges locatives».

A l'origine, un rapport rendu au Conseil de Paris

Cette revendication fait suite à un rapport remis au Conseil de Paris le 7 juin dernier, qui mettait en évidence les difficultés rencontrées dans l'entretien, la maintenance, la réparation et la mise aux normes des ascenseurs à Paris. Cette mission avait, selon le SLC, recommandé «que les locataires lésés par leurs carences et ne bénéficiant donc pas du service rendu, soient indemnisés par les pénalités appliquées aux ascensoristes par les bailleurs».

Du côté de Paris Habitat, le son de cloche serait différent. Selon le communiqué de la SLC, Paris Habitat aurait déclaré durant son audition devant la mission que les pénalités des ascensoristes grimperaient à un million d'euros et qu'elles «seraient restituées aux locataires sous forme de portage confié à des sociétés d'insertion». Vendredi soir, Paris Habitat n'avait pas réagi aux attaques du syndicat. Affaire à suivre donc...

(03/09/2010)

TABLE DES MATIÈRES

Editorial	Locataires, votez SLC-CSF	Page 1
Quoi de neuf ?	Suroyer SLS - encore et toujours du nouveau	Page 2
	Elections des représentants des locataires : les dates	Page 3
Le dossier du SLC	Les contrôles de charges, toujours plus nécessaires	Pages 4 et 5
	Quelques vérités sur la CPCU	Page 5
En bref...	Ascenseurs : des pannes et des problèmes sans fin	Page 6
L'écho de la concertation	Baisse des budgets de "gros entretien"	Page 7
La presse en parle	Les pénalités non remboursées aux locataires	Page 8