



SLC-CSF

# Le Canard du SLC

Bulletin d'information réservé aux adhérents - n°13 - Octobre 2007

*Editorial*

## Elections : un résultat historique !

Lors des dernières élections des représentants des locataires, le SLC-CSF est devenu très largement la **première organisation de locataires** chez les trois principaux bailleurs sociaux de la Ville de Paris. Ainsi, Emmanuel SPINAT, Jean Marc FUMAGALLI et Nelly RENARD ont été respectivement réélus et siègent aux Conseils d'Administration de l'OPAC de Paris, de la RIVP et de la SIEMP.

Ce **résultat historique** confirme une nouvelle fois la progression de notre organisation et de sa représentativité. Nous le devons au large développement de nos associations SLC-CSF et à l'efficacité de leurs actions sur le terrain pour la défense des droits des locataires.

C'est aussi le résultat des actions menées par notre équipe syndicale, concrétisées notamment par la victoire du SLC-CSF dans l'Arrêt de Cassation du 27 septembre 2006 sur la récupération des charges " gardiens " (cf. page 2). Nous tenons donc à remercier l'ensemble de nos responsables d'associations pour leur engagement, ainsi que tous nos adhérents pour la confiance qu'ils nous témoignent.

Mais ces élections ne sont pas une fin en soi, et de nombreux dossiers nous attendent.

Citons le décret sur les charges locatives que le gouvernement souhaiterait remettre en cause pour le rendre plus favorable aux intérêts des bailleurs. Nous devons donc rester très vigilants et nous montrer particulièrement réactifs face aux évolutions réglementaires à venir.

Plus généralement, la maîtrise de l'ensemble des charges locatives demeure un des objectifs essentiels du SLC-CSF. Ceci implique, entre autres, de poursuivre notre travail sur la réduction du coût des charges, particulièrement en matière de chauffage (cf. chauffage urbain page 3) et de définir avec les bailleurs les modalités de travaux d'isolation thermique permettant une baisse des charges.

N'oublions pas également la problématique du service collectif d'antenne télévisuel liée à l'évolution rapide des technologies, avec la possibilité pour tous d'accéder au service de base comportant la TNT et ce, pour un coût maîtrisé.

Autant de dossiers pour lesquels **le SLC-CSF continuera** avec son équipe syndicale et ses associations, à **défendre les intérêts des locataires, sans démagogie mais avec détermination.**



*Le 9 février 2007 dans la salle des fêtes de la mairie du 4ème - les participants à la campagne étaient réunis pour fêter la victoire*

### TABLE DES MATIÈRES

<b>La Victoire</b>	L'OPAC définitivement condamné	Page 2
<b>Le dossier</b>	CPCU : la prime fixe diminue...	Page 3
<b>Charges "gardien"</b>	Transfert du Patrimoine SAGI & Gardiennage	Page 4
<b>Quoi de neuf ?</b>	Accord sur la grille de vétusté à la SIEMP	Page 5
<b>Vos droits</b>	Diagnostics technique & dérégulation de l'énergie	Page 6

# L'OPAC de Paris définitivement condamné

### *Un petit historique de l'affaire*

Suite à la signature par l'OPAC de Paris et les syndicats de gardiens de l'accord de novembre 2000 prévoyant l'évolution de leur métier vers de la gestion locative, et au vu de la réalité du service rendu aux locataires, le SLC a demandé que le taux de récupération du salaire des gardiens soit ramené à 25%. La réponse de l'OPAC fut sans équivoque : c'était NON. L'Office continuerait à récupérer à hauteur de 75% le salaire des gardiens même si ces derniers n'effectuaient plus l'entretien ménager des halls, escaliers...

C'est pourquoi, dès 2002, Emmanuel SPINAT, Président du SLC et Administrateur élu représentant des locataires au Conseil d'Administration de l'OPAC de Paris, a introduit une procédure au Tribunal d'Instance visant à contester en totalité la récupération des charges locatives du poste "personnel gardien" à l'OPAC de Paris. Les dernières décisions de justice de l'époque rappelaient, en effet, que le gardien devait "assurer cumulativement" l'entretien des parties communes et la sortie des ordures ménagères, et que si ce n'était pas le cas, aucune récupération n'était possible de la part du bailleur.

Au vu des tâches confiées aux gardiens depuis le nouvel accord 2000, le Tribunal a condamné l'OPAC de Paris en mai 2003 pour avoir indûment récupéré les charges "gardiens" sur le groupe concerné.

Mais, malgré ce résultat et une nouvelle proposition SLC d'une solution amiable, l'OPAC a refusé toute négociation et a préféré faire appel du jugement. En juin 2005, la Cour d'Appel de Paris a confirmé le jugement et a de nouveau condamné l'Office. Cependant, une fois de plus l'OPAC de Paris a persisté dans sa position et s'est alors pourvu en cassation, repoussant à plus tard les décisions nécessaires pour se conformer à la législation.

### *Le dénouement*

La Cour de Cassation, en septembre 2006, a définitivement condamné l'OPAC de Paris pour avoir illéga-

lement récupéré auprès des locataires du groupe concerné 75% du salaire des gardiens. L'arrêt précise clairement que la récupération partielle des dépenses correspondant à la rémunération du gardien n'est possible que lorsque le gardien effectue seul l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers.

### *Les conséquences*

Face à ce désaveu complet de la position de l'OPAC, le Président de l'OPAC de Paris a annoncé lors du Conseil d'Administration de décembre 2006 que l'Office tirerait toutes les conséquences de cet arrêt et a proposé aux administrateurs de voter la suppression de la récupération dans les charges locatives du salaire des gardiens qui n'effectuent pas l'entretien des parties communes et ce, à compter du 1er juillet 2007.

Cette décision s'est rapidement concrétisée pour les locataires : ainsi depuis le 1er janvier 2007, les locataires ne paient donc plus que la moitié des charges "gardien" précédemment payées, soit en moyenne 100 € en moins par logement.

Il s'agit d'une victoire incontestable pour le respect des droits des locataires. Le SLC-CSF la défendra avec détermination face à la demande des bailleurs de modifier le décret "charges" en leur faveur.



*le siège social de l'OPAC de Paris*

### CPCU : la prime fixe diminue...

Dans le cadre des contrôles de charges que le SLC réalise annuellement avec ses associations de locataires, le syndicat a constaté que le chauffage des immeubles chauffés par la CPCU\* (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) présentait un surcoût important par rapport à ceux utilisant d'autres énergies : surcoût moyen de l'ordre de 30% par rapport au coût du chauffage gaz. Durant plus de 10 ans, le SLC n'a cessé de dénoncer auprès des responsables de la CPCU cette situation abusive, grandement préjudiciable aux locataires.

Les factures de chauffage collectif CPCU se décomposent en 2 parties : d'une part, la facturation de l'énergie proprement dite et d'autre part, la facturation de l'abonnement appelé " prime " par la CPCU.

Or, plusieurs études circonstanciées réalisées par le SLC ont clairement démontré que, de façon générale, le surcoût enregistré est essentiellement engendré par un coût exorbitant de la prime.

#### **OBTENTION D'UNE BAISSÉ GÉNÉRALE DE 20% DE LA PRIME CPCU**

Devant le refus catégorique de la part de la CPCU d'engager des négociations en vue de réajuster à la baisse les coûts facturés, le SLC s'est adressé à la Mairie de Paris pour lui demander d'intervenir auprès de la CPCU, dans la mesure où cette société est une société d'économie mixte de la Ville et que plus de 50 000 logements sociaux parisiens sont concernés par ce type de chauffage qui met gravement en cause le coût des charges pour leurs locataires.

Le SLC a donc soumis un dossier détaillé établissant les faits au Maire de Paris ainsi qu'à un certain nombre d'élus de la Ville. Après avoir âprement défendu notre dossier devant les représentants de la Ville afin de contrecarrer les arguments fallacieux présentés par la CPCU, la Ville de Paris a décidé, en décembre 2004, dans le cadre de la révision de la Convention passée entre la CPCU et la Ville, d'appliquer une baisse de 20% du coût des primes CPCU pour tous les logements des organismes dépendant de la Mairie de Paris.

C'est donc l'ensemble des locataires de l'OPAC, RIVP, SAGI... qui, depuis janvier 2005, bénéficient de ces nouveaux tarifs CPCU durement " arrachés " par le SLC.

#### **CONVENTION OPAC-CPCU**

Depuis plusieurs années déjà, le SLC mène des discussions avec l'OPAC de Paris concernant la Convention pluriannuelle OPAC-CPCU qui définit les modalités, tant techniques que commerciales, intervenant pour fixer les coûts du chauffage CPCU sur les différents groupes d'immeubles.

En 2005, le SLC avait demandé qu'il soit procédé à une expertise permettant de contrôler la conformité des valeurs inscrites dans la Convention servant de base à la facturation CPCU. Deux groupes test ont été retenus pour cette étude au regard de leurs coûts de chauffage particulièrement élevés.



Les analyses réalisées par le SLC à partir des rapports d'expertise ont clairement établi que certains facteurs techniques étaient largement surestimés dans la définition du

coût de revient CPCU.

L'action menée par le SLC a alors permis d'obtenir en 2006 d'une part, une renégociation à la baisse des contrats CPCU-OPAC et d'autre part, le remboursement des sommes indûment payées par les locataires au titre de l'exercice 2006, suite au surcoût dénoncé.

#### **DEMARCHES SLC - SUITE**

Le SLC dispose actuellement de suffisamment de données pour penser que d'autres réductions des coûts CPCU doivent encore être obtenues.

A l'OPAC, le travail du SLC se poursuivra donc en 2007-2008 avec l'extension des tests techniques CPCU à d'autres groupes d'immeubles.

A la RIVP, les pratiques commerciales de la CPCU ayant encore la vie dure... le SLC continuera, pour certains immeubles comme le groupe RIVP-Brunet par exemple, à travailler énergiquement pour "ramener la CPCU à la raison" !!

Face à la CPCU et à ses méthodes, aujourd'hui la détermination du SLC demeure totale pour obtenir le respect des droits et intérêts des locataires.

\*énergie fournie sous forme d'eau chaude ou de vapeur d'eau.

#### **INFO COMPLÉMENTAIRE - BAISSÉ DE LA TVA**

Le taux de la TVA sur la prime CPCU a été abaissée de 19,6% à 5,5% en juillet 2006.

# Transfert du patrimoine SAGI Quel métier de gardien ?

Le 1er janvier 2006, la gestion de 16 000 logements du patrimoine parisien de la SAGI a été transférée à l'OPAC de Paris et au 1er janvier 2007, ce sont environ 13 000 logements SAGI qui sont passés à la RIVP.

Suite à ces opérations, se sont rapidement posés des problèmes relatifs aux fonctions des gardiens ex-SAGI /OPAC et ex-SAGI/RIVP.

A l'OPAC, le SLC-CSF a fait part à la Direction Générale de la nécessité de maintenir la totalité des fonctions des gardiens transférés, y compris l'entretien ménager. En effet, pour le SLC-CSF, les locataires qui n'ont pas été associés à ces décisions de transfert ne peuvent en être victimes.

En particulier, la quasi-totalité des locataires des logements SAGI transférés bénéficiaient d'une prestation d'entretien ménager assurée par leurs gardiens qui était de qualité. Or, lors du transfert de ces logements à l'OPAC de Paris, les gardiens ex-SAGI risquaient d'être soumis à l'accord gardien OPAC de novembre 2000 et donc de ne plus avoir à assurer les tâches d'entretien. Celles-ci auraient été alors confiées à une entreprise extérieure entraînant, comme c'est le cas actuellement très souvent à l'OPAC de Paris, une dégradation du service rendu aux locataires et une augmentation de leurs charges locatives.

C'est grâce à un accord dérogatoire et transitoire que les gardiens des groupes ex-SAGI ont continué à assurer la prestation d'entretien ménager. Cet accord ayant pris fin en mars 2007, et aucun nouvel accord n'ayant été trouvé entre l'OPAC et les syndicats de gardiens, un nouveau risque de transfert des tâches des gardiens aux entreprises se présentait.

Jugeant cette évolution inacceptable, Emmanuel SPINAT, représentant SLC-CSF des locataires, est intervenu auprès de l'OPAC, de la Ville de Paris et des Syndicats de gardiens pour

que les engagements pris soient respectés et qu'un accord soit trouvé visant à maintenir la totalité des fonctions des gardiens concernés, y compris l'entretien ménager.

En mai 2007, un courrier du Directeur Général de l'OPAC de Paris, Jean-François GUEULLETTE, est venu clarifier la situation puisque l'Office s'engage à maintenir les fonctions des gardiens en place sur les groupes ex-SAGI et ce, quelle que soit la convention d'entreprise à laquelle seront soumis les gardiens transférés.

A la RIVP, a été soulevée la question d'une éventuelle nécessité d'harmoniser les tâches et les rémunérations entre les gardiens ex-SAGI et RIVP.

La position du SLC-CSF a été clairement exprimée en mai 2007 au Conseil d'Administration de la RIVP par Jean Marc FUMAGALLI, notre représentant élu des locataires. Le SLC estime que, la responsabilité de ces décisions de transfert de patrimoine incombant entièrement à la Ville de Paris, les locataires ne sauraient en aucun cas être pénalisés par cette opération qu'ils n'ont en rien demandée. Il est donc exclu que les locataires aient à subir une quelconque dégradation dans la qualité des prestations assurées par leurs gardiens ou qu'ils aient à supporter le moindre surcoût financier de leurs charges de gardiennage et d'entretien.



### Accord sur la "grille de vétusté" à la SIEMP

Les réparations exigées par le bailleur lorsque le locataire quitte les lieux sont souvent source de litiges.

C'est pourquoi, à la demande des représentants des locataires, la SIEMP a constitué dans le courant de l'année 2006 un groupe de travail auquel le SLC-CSF a été étroitement associé, dans le but d'élaborer un accord collectif définissant une grille de vétusté applicable, dans un premier temps, au départ du locataire d'un logement de la SIEMP.

La grille de vétusté définit les modalités de prise en compte de la vétusté générée par l'usage normal des équipements du logement et permet d'évaluer le coût financier incombant au locataire pour les remises en état et réparations.

Lors de son départ du logement, le locataire est responsable des dégradations et réparations locatives constatées dans l'état des lieux de sortie et non liées à un usage normal du logement. La grille de vétusté permettra, en cas de responsabilité du locataire, d'évaluer le montant des frais qui restera à sa charge. Par contre, le locataire sera exonéré de remise en état, si les réparations sont occasionnées par la seule vétusté.



*le siège social de la SIEMP*

Pour cela, l'accord définit pour chaque équipement une "durée de vie", une "durée de franchise" et un coefficient d'abattement lié à la vétusté.

Si au terme de la "durée de vie" de l'équipement, aucune faute ou dégradation n'est imputable au locataire, il ne sera pas possible de lui faire supporter une quote-part des travaux de remise en état.

La "durée de franchise" correspond à la durée durant laquelle l'équipement est considéré comme neuf. Le SLC-CSF a négocié cette durée à 2 ans. Au delà de cette "durée de franchise", un abattement annuel de vétusté est appliqué à la valeur de l'équipement en cause, jusqu'à l'amortissement total. Dans ces conditions, en cas de remplacement nécessaire de l'équipement, le locataire partant n'aura à assumer que le coût de l'équipement après décote.

Cet accord applicable au 1er septembre 2007 constitue pour les locataires quittant les lieux une avancée très importante. Le SLC espère que l'application de cette grille de vétusté pourra être généralisée, dans les meilleurs délais, à toute la durée d'occupation du logement.

#### **Un pacte de proximité à l'OPAC de Paris...**

L'OPAC de Paris a décidé de mettre en place en 2005 un "atelier de la proximité" par Direction Territoriale afin que les représentants de l'OPAC puissent écouter et dialoguer avec leurs locataires sur des thèmes qui les concernent au premier chef. Ces ateliers avaient également pour but de recueillir des propositions pratiques des locataires pour faire avancer les choses.

Les propositions recueillies dans le cadre de ces "ateliers de la proximité" ont donné lieu début 2007 à l'élaboration d'un "pacte de proximité" adressé à l'ensemble des locataires de l'OPAC de Paris dans lequel l'Office s'engage sur un certain nombre de points : accueil des nouveaux arrivants, propreté du groupe...et notamment délais de traitement des réponses aux réclamations des locataires.

Il s'agit là d'un engagement important de la part de l'OPAC ; le SLC-CSF sera donc très attentif avec ses associations à la bonne application de cet engagement, car il ne saurait accepter que ce pacte reste lettre morte !

# De nouvelles obligations de diagnostics techniques

Depuis juin 2005, l'élaboration de diagnostics techniques est une obligation préalable à tout acte de vente. Concernant les mises en location, ces mêmes diagnostics vont être progressivement rendus obligatoires lors de la signature ou du renouvellement des baux d'habitation.

Tout propriétaire bailleur sera ainsi tenu d'annexer au bail d'habitation un dossier complet de diagnostic technique (DDT), ceci afin d'informer le locataire de l'état de sécurité et de la consommation énergétique du logement mis en location. Ce dossier de diagnostics techniques devra comprendre chacun des trois volets suivants :

- un diagnostic de performances énergétiques (obligatoire à compter du 1er juillet 2007),
- le constat des risques d'exposition au plomb (obligatoire à compter du 12 août 2008),
- l'état des risques naturels et technologiques (obligatoire depuis le 1er juin 2006).

Ces diagnostics doivent être établis par des organismes accrédités dans le domaine de la construction.

Le diagnostic de performances énergétiques est obligatoirement annexé par le bailleur en cas de nouvelle mise en location, depuis le 1er juillet 2007. Ce diagnostic, devant dater de moins de dix ans, est dressé par un technicien et doit, par le biais d'un bilan énergétique, permettre au locataire d'évaluer les charges correspondantes en matière de dépenses d'énergie, ceci quelle

qu'en soit la source (gaz, fioul, électricité). Outre l'aspect informatif du document, il devra également être accompagné de recommandations visant à l'amélioration des performances des installations. Ces documents n'ont qu'une valeur informative.

Le constat des risques d'exposition au plomb sera obligatoirement annexé, à compter du 12 août 2008, au contrat de bail lors du renouvellement ou de la mise en location d'un immeuble construit avant le 1er janvier 1949. Réalisé par un contrôleur technique agréé, il établit les travaux à effectuer si une présence de plomb est détectée. La totalité du coût des travaux sera supportée par le bailleur. En cas de refus de faire procéder aux aménagements nécessaires, la responsabilité pénale du bailleur pourra être engagée du fait d'un manquement caractérisé à son obligation de sécurité et de prudence.

L'état des risques naturels et technologiques, rendu obligatoire pour toutes les mises en location depuis le 1er juin 2006, doit être établi moins de six mois avant la location pour tous les biens immobiliers situés dans des communes préalablement listées par arrêté préfectoral. Ce document indique si le logement se situe dans une zone répertoriée où ont déjà été recensés des inondations, avalanches, sécheresse, glissements de terrains, séismes....

Concernant les diagnostics amiante ou état parasitaire (termites), ceux-ci ne sont obligatoires que dans le seul cadre de la vente d'immeuble.

### **Attention : Ouverture de l'Energie à la Concurrence !**

A partir du 1er juillet 2007, suite à l'ouverture à la Concurrence du marché de l'électricité et du gaz pour les particuliers, EDF\* et GDF\* ne sont plus les seuls fournisseurs d'électricité et de gaz, mais d'autres sociétés concurrentes peuvent proposer leurs services aux particuliers. Par ailleurs, tout nouveau contrat signé avec EDF, GDF ou avec d'autres concurrents se traduira automatiquement par un contrat à tarif déréglémenté, dit "tarif du marché".

Si le locataire résilie les contrats actuels EDF et GDF réglementés (tarifs fixés par l'Etat) pour signer un nouveau contrat avec EDF, GDF ou avec d'autres concurrents, ce nouveau contrat sera, à ce jour, non seulement déréglémenté mais il sera définitivement impossible de revenir à un contrat réglementé même avec EDF ou GDF. Notons que dans les pays européens dont le marché est déjà ouvert à la concurrence, les factures d'électricité ont souvent subi des envolées spectaculaires !

**Aussi, en tant qu'organisation de consommateurs, le SLC-CSF ne peut donc qu'inciter les locataires à une extrême prudence et surtout à ne pas abandonner "à la légère" leurs contrats actuels réglementés d'électricité et de gaz, même si des offres publicitaires paraissent momentanément alléchantes !**

*\* EDF et GDF deviennent tous deux fournisseurs de gaz et d'électricité.*

***Dernière Minute : le Sénat a adopté le 1er octobre une proposition de loi visant à permettre le retour au tarif réglementé pour tout nouveau locataire. Le texte doit être adopté par l'Assemblée Nationale pour être applicable. Une affaire à suivre...***