



SLC-CSF

# Le Canard du SLC

Bulletin d'information réservé aux adhérents - n°14 - Octobre 2008

## Editorial

### Mais où est donc passée la mixité sociale ?

Il y a un an était votée la loi Droit Au Logement Opposable, dite loi DALO. Si l'on peut se féliciter de la volonté de loger les personnes mal logées ou sans logement, cela aurait dû conduire au déblocage par l'Etat de moyens financiers exceptionnels pour répondre à ce nouveau droit. Force est de constater que tel n'a pas été le cas.

Dans ce contexte, le gouvernement nous propose une solution simple : **on oppose désormais les locataires des logements sociaux** qui ont vu leurs revenus augmenter à ceux qui ne sont pas logés... La presse participe à cette démarche avec la mise en relief de quelques cas particuliers, laissant penser que le parc social est rempli de nantis. Le résultat est **la remise en cause sans conteste du principe de mixité sociale**, avec plusieurs mesures inquiétantes mises en oeuvre ou en projet :

- mise en place d'un supplément de loyer de solidarité " national " dissuasif, dès le 1er janvier 2009,
- diminution des plafonds de ressources de 10 %,
- restriction du droit de maintien dans les lieux,
- volonté de vente du patrimoine social...

Le logement social, dans son histoire, permettait la rencontre dans un même immeuble de personnes à revenus différents, revenus liés à des parcours faits de hauts et de bas ; désormais, **l'Etat ne voudrait loger que les plus pauvres**. Le logement social ne serait qu'un lieu de passage en cas de problème, que l'on devrait quitter dès que cela va mieux...

**Cette remise en cause de l'objet même du logement social, de la mixité sociale, est grave.** Le SLC-CSF s'y oppose et interviendra auprès des collectivités locales pour qu'elles limitent, autant que possible, l'application de ces mesures dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Il est encore temps de défendre la mixité sociale, sans oublier de rappeler que **la construction de logements sociaux demeure le moyen principal pour répondre aux enjeux.**

### TABLE DES MATIÈRES

Quoi de neuf ?	Attention surloyers - ça va faire mal !	Page 2
	Charges "gardien" - nouveaux jugements	Page 3
	Le service d'antenne étendu	Page 4
	Changements chez les bailleurs sociaux	Page 4
L'écho des associations	La CPCU acculée à reconnaître ses erreurs	Page 5
Le dossier	Ascenseurs toujours en panne	Page 6
	Respect des loyers - loi de 48	Page 7
Vos droits	Titularité et transfert de bail	Page 8

# Attention Surloyers ça va faire mal !

Comme nous vous l'annoncions déjà dans le "Canard du SLC" d'août 2006, la loi " portant Engagement National pour le Logement " du 13 juillet 2006 a modifié les règles relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS - Surloyer).

Désormais, les bailleurs sociaux n'ont plus la possibilité de définir leur propre barème de surloyers, mais obligation leur est faite d'appliquer un même barème national.

Le décret d'application qui définit les nouvelles modalités de calcul de ce surloyer vient de sortir (décret du 21 août 2008).

Le nouveau barème sera applicable au 1er janvier 2009.

Ainsi, l'effet cumulé de l'augmentation du barème du surloyer et de la baisse des plafonds de ressources de plus de 10% prévue dans le projet de loi "de mobilisation pour le logement et de la lutte contre l'exclusion" déposé au Parlement par le gouvernement, va entraîner l'augmentation du nombre de personnes assujetties et la multiplication par 6 en moyenne du SLS actuellement payé par les locataires qui acquittent déjà un surloyer.

Les ménages à revenus moyens vont être particulièrement touchés. Ainsi, des retraités initialement rentrés dans leur logement social sous conditions de ressources, et qui ont pour la plupart durement travaillé tout au long de leur vie pour voir leur situation un tant soit peu s'améliorer, risquent de payer un lourd tribut.

Or, ces locataires n'ont pas volé leur retraite... et ils ne sont en rien ces " privilégiés " qui n'auraient pas leur place dans le logement social, comme veulent nous les présenter le gouvernement et la Ministre du logement Mme BOUTIN. D'ailleurs, pour la plupart d'entre eux, leur niveau de revenus ne leur permettrait pas d'accéder à un logement du secteur libre sur Paris !

De plus, leur présence dans le logement social assure la mixité sociale si nécessaire au maintien d'un équilibre et d'un climat social apaisé dans le secteur HLM.

Le SLC-CSF dénonce donc avec force ces mesures gouvernementales qui " montrent du doigt " et pénalisent les locataires HLM à revenus moyens, et qui abandonnent la notion même de mixité sociale.

Si l'application d'un surloyer peut être justifiée pour des locataires dépassant très largement les plafonds de ressources, il n'est par contre pas acceptable que le gouvernement fasse supporter aux locataires des logements sociaux sa propre défaillance en matière de financement de construction de logements, et qu'il ne se donne pas les moyens de sa politique. Il faut rappeler que le budget de l'Etat 2009 prévoit une diminution de 7% de la part du logement social !

*Nota : Il est très important pour tous les locataires qui vont recevoir l'enquête - surloyers, de la compléter attentivement et de la renvoyer dans les délais impartis, accompagnée de l'ensemble des documents demandés. A défaut, ils risquent de se voir appliquer un surloyer au taux maximum alors qu'ils n'y sont peut être pas assujettis.*



### Charges "gardiens" : nouveaux jugements

Depuis le 1er juillet 2007, les locataires de l'OPAC de Paris ne paient plus le salaire de leur gardien s'il n'effectue pas seul et de façon cumulative l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères. Cette décision du Conseil d'Administration de l'Office de décembre 2006 fait suite à sa condamnation par la Cour de Cassation en septembre 2006 dans le cadre de l'action en justice introduite par Emmanuel SPINAT dès 2002.

Cette victoire pour le respect des droits des locataires s'est traduite pour les locataires par une économie moyenne de 200 € par logement et par an.

Toutefois, restait à régler le remboursement des sommes indûment récupérées avant cette date. En effet, en matière de logement social, les actions se prescrivant par 3 ans, les locataires ont donc le droit de demander le remboursement des sommes indûment récupérées au titre des 3 derniers exercices précédant la contestation.

Le SLC-CSF a donc proposé un accord amiable à l'OPAC de Paris, pour les groupes où sont présentes des associations SLC qui effectuent des contrôles de charges. L'OPAC de Paris a catégoriquement refusé de procéder au remboursement rétroactif des sommes indûment récupérées.

Il est alors apparu nécessaire au SLC-CSF de proposer aux adhérents de demander en justice le remboursement des charges "gardiens" qu'ils ont indûment payés.

Cette démarche visait à préserver leurs droits, en vue d'obtenir dans l'avenir le remboursement des charges "gardiens".



Les premiers jugements des actions engagées par les adhérents SLC devant les Tribunaux d'Instance au premier et second semestre 2008, leur sont favorables puisque les juges condamnent l'OPAC à rembourser aux intéressés les sommes indûment payées au titre des charges gardiens (sauf 3 cas particuliers). Certains tribunaux ont même accordés aux locataires des dommages intérêts pour résistance abusive de l'OPAC, en ce que l'Office persiste à ne pas vouloir rembourser les locataires alors qu'il a déjà été condamné pour des faits similaires.

Fidèle à ses positions sur ce dossier, l'OPAC préfère jouer les prolongations en faisant appel des jugements rendus par les Tribunaux d'Instance plutôt que de rembourser les locataires.

#### Conseil d'Administration de l'OPAC Un second siège d'Administrateur pour le SLC-CSF

La loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006 (dite loi ENL) a initié le changement du statut des Offices. Les différentes dispositions législatives et réglementaires prises par la suite en application de cette loi, ont eu pour conséquence de fusionner les OPAC et les OPHLM (Offices Publics d'habitations à loyer modéré)\* en un statut unique des **Offices Publics de l'Habitat (OPH)**. C'est la raison pour laquelle l'OPAC de Paris est devenu un OPH.

Cette transformation n'a pas de conséquence pour les locataires des Offices. Elle en a au contraire pour ce qui est de l'administration des OPH, dont la composition des Conseils d'Administration est passée à 23 ou 27 membres contre 21 précédemment.

Pour ce qui est de l'OPAC de Paris - devenu "**Paris Habitat - OPH**", le Conseil d'Administration se compose désormais de 27 membres dont **5 représentants des locataires**. Au regard de ses bons résultats, obtenus lors des dernières élections des représentants des locataires en novembre 2006, **le SLC-CSF dispose désormais de 2 sièges d'administrateurs, et Marie MARTINOVITCH siège désormais au Conseil d'Administration de l'Office aux côtés d'Emmanuel SPINAT.**

\*A Paris il n'y avait plus d'OPHLM

## Quoi de neuf ?

### Le service d'Antenne étendu

L'accord entre l'OPAC et le câblo-opérateur NOOS/Numéricâble arrivera à terme au 30 juin 2009. L'OPAC a donc lancé un appel d'offres en 2007. A cette occasion, il a souhaité élargir les prestations pour ses locataires afin de réduire " la fracture numérique " .

Emmanuel SPINAT, représentant SLC-CSF des locataires, est intervenu auprès de l'OPAC afin de rappeler que seul le service d'antenne peut être récupéré auprès des locataires, la téléphonie et Internet devant être pris en charge par l'OPAC, ce dont a convenu l'OPAC .

Ainsi, les prestations comprendront, pour un montant mensuel de 1,19€ TTC par locataire, le service d'antenne télévisuel (TNT), la gratuité des appels vers 10 numéros dits " utiles ", Internet à moyen débit. En outre, le décodeur sera mis à disposition gratuitement.

Trois opérateurs ont répondu à l'appel d'offres : Noos/Numéricâble, Free et Neuf Cegetel. Le marché a été remporté par ce dernier.



*Pose de fibre optique dans les rues de Paris*

Des travaux auront donc lieu dans les parties communes des immeubles OPAC et dans les logements. Ces travaux obligatoires consisteront en l'installation d'une prise optique près des téléviseurs. Néanmoins, les locataires peuvent conserver leur opérateur téléphonique et Internet actuel et gardent la liberté de choisir leur fournisseur de service.

Les premiers travaux sur les groupes "pilote" ont débuté courant juin 2008 et devraient se terminer mi-2009. Durant les travaux qui auront lieu essentiellement dans les parties communes, NEUF Cégétel s'est engagé à ce qu'il n'y ait pas de rupture de service.

Le SLC-CSF avec ses associations veillera tout particulièrement au bon déroulement ainsi qu'à la bonne exécution des travaux.

### Changements chez les bailleurs sociaux parisiens

Après les élections municipales de mars 2008, certains changements de directeurs ont été opérés chez les bailleurs sociaux parisiens tels que la SIEMP et l'OPAC de Paris.

Ainsi, pour ce qui est de l'OPAC de Paris depuis le 1er juillet 2008, **Jean-François GUEULLETTE** a quitté ses fonctions de Directeur Général de l'OPAC de Paris. Il est remplacé par **Pierre-René LEMAS**, arrivé début septembre.

Depuis cette même date, les Directions Territoriales ont également connu une réorganisation à leur tête :

- **DT Sud-Ouest**, Monsieur **Renaud BERTRAND**, Directeur Territorial,
- **DT Nord-Ouest**, Monsieur **Stéphane BETTIOL**, Directeur Territorial,
- **DT Sud-Est**, Monsieur **Claude MANTE**, Directeur Territorial,
- **DT Est**, Monsieur **Claude VANDEVOORDE**, Directeur Territorial,
- **DT Nord-Est**, Monsieur **François VACHERAT** restant en poste, Directeur Territorial.

Outre ces modifications dans le personnel, et suite à la mise en œuvre de dispositions législatives, l'OPAC a changé de nom. L'Office s'appelle désormais " **Paris Habitat-OPH** ", et s'est doté à cette occasion d'un nouveau logo.

Enfin, les services centraux de l'OPAC ont quitté le 49 rue du Cardinal Lemoine pour être réunis dans un nouveau siège unique situé au **21 bis, rue Claude Bernard** à Paris 5ème.

Pour ce qui est de la **SIEMP**, la société est désormais présidée par **Romain LEVY**, et dirigée par **Sylviane LEGER**, en remplacement de **Claire LANLY**. Ces changements sont effectifs depuis la fin du mois de juin 2008.

### La CPCU acculée à reconnaître ses erreurs...

L'association SLC du groupe RIVP " BRUNET " s'est engagée depuis 3 ans dans un travail de longue haleine sur le coût du chauffage CPCU du groupe BRUNET.

En effet depuis de nombreuses années, le SLC dénonçait le coût anormalement élevé du chauffage pratiqué par la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU). Devant le refus systématique de la part de la CPCU de tout dialogue et négociation pour revenir à des coûts raisonnables, le SLC a décidé en 2005 de se donner les moyens nécessaires pour démontrer à la CPCU sa mauvaise foi et ses pratiques abusives.

Avec l'accord de la RIVP, l'association a obtenu qu'il soit procédé en chaufferie aux installations techniques nécessaires pour que soient transmises à la responsable de l'association toutes les mesures quotidiennes afférentes au fonctionnement du chauffage BRUNET. A partir de ces données techniques, **le SLC a réalisé un vrai travail d'expertise en effectuant lui-même les calculs et analyses thermiques.**

Au terme de plusieurs mois de travail, **le SLC a clairement démontré** que la CPCU pratiquait depuis des années,

- **une surfacturation de + 20% sur le coût de l'abonnement (prime)**, suite à une sur-estimation dans le contrat de la puissance souscrite,

- **un surcoût de + 7% sur les facturations de l'énergie consommée**, suite à une mauvaise qualité de la vapeur fournie par la CPCU.

En conséquence, pour mettre fin à tous ces dérapages, **le SLC a exigé et obtenu,**

- **la révision en 2007 du contrat CPCU, avec réajustement à la baisse de la puissance souscrite** surévaluée depuis près de ... 20 ans (!!), ce qui représente une économie de plus de 11 000 € /an,

- **la modification, dès 2006, du mode de comptage de l'énergie consommée**, afin que les factures CPCU correspondent à l'énergie réellement utilisée.

Mais il n'est pas question d'en rester là et **le SLC exige maintenant le remboursement aux locataires des sommes** indûment payées à la CPCU durant les années antérieures, **soit un montant total de l'ordre de 200 000 €.**

Evidemment, la CPCU voudrait bien échapper à ces remboursements !

**Mais la détermination du SLC est totale dans cette affaire et il saura se donner les moyens nécessaires pour faire respecter les droits et intérêts des locataires.**



### Ascenseurs toujours en panne

Sur une grande majorité des groupes de l'OPAC de Paris, comme chez les autres bailleurs sociaux d'ailleurs, les dysfonctionnements en matière d'entretien et de maintenance d'ascenseurs augmentent, se répètent et perdurent.

Les ascensoristes ne respectent pas les délais d'intervention pour réparer les pannes ou désincarcérer les locataires bloqués dans les cabines d'ascenseurs. Par ailleurs, les locataires constatent des immobilisations des cabines de plus en plus fréquentes et de plus en plus longues. La durée d'immobilisation des cabines est actuellement de 89 heures en moyenne selon l'OPAC de Paris.

Les premières victimes de ces carences sont les locataires qui continuent pourtant à payer les charges locatives afférentes à l'entretien ascenseur. Cette situation n'est pas acceptable.

Face à ces manquements répétés des ascensoristes, le SLC-CSF demande à l'OPAC de Paris d'être intransigeant sur l'application des pénalités prévues dans les marchés d'entretien ascenseurs. L'OPAC de Paris a d'ailleurs appliqué, dans le cadre de ces marchés ascenseurs, plus de 1,7 millions d'euros en 2007 de pénalités.

La situation est encore plus sérieuse à la RIVP où la rénovation des 460 appareils sélectionnés depuis 2004 comme " prioritaires ", n'a commencé qu'en juin 2007....., et souvent dans des conditions difficiles, voire désastreuses pour les locataires :

**\*Groupe Montéra (12ème) :** le 19 novembre 2007 les câbles lâchent ... coup de chance il n'y avait personne dans la cabine !

**\*Groupe Vincennes (20ème) :** le 15 juillet 2007 dans un ascenseur nouvellement rénové, une personne est bloquée en cabine entre le 12ème et le 13ème étage avec apparition de fumées ... La désincarcération est assurée par 8 pompiers ... la télésurveillance n'ayant pas fonctionné ... et pour cause, elle n'avait pas été rebranchée à la fin des travaux !!!

**\*Groupe Mortier (20ème) :** le 9 octobre 2007, l'ascenseur de l'escalier 16 est mis à l'arrêt pour rénovation. Il faudra attendre fin janvier 2008, soit près de 4 mois, pour que les travaux soient enfin terminés. Rappelons que les délais contractuels prévus sont de 4 à 6 semaines.

Ces quelques exemples particulièrement sérieux donnent un aperçu de la situation qui, de façon générale, est loin d'être satisfaisante puisque de nombreux ascenseurs ont eu des pannes à répétitions, après leur remise en service.

Certes la RIVP a mis en place, à certaines heures de la journée, une aide au portage des paquets des locataires, mais cette initiative ne peut suffire aux problèmes rencontrés au quotidien par les personnes âgées, les personnes handicapées, les familles avec de jeunes enfants, lorsque les ascenseurs restent immobilisés très longtemps ...

Tout ceci met en évidence l'insuffisance des moyens mis en œuvre par la RIVP pour assurer le suivi des chantiers et des ascensoristes.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'engagement pris en juillet dernier par la Direction Générale de la RIVP de remettre à plat la situation, **le SLC-CSF a demandé l'embauche impérative sur chacune des trois Divisions, d'un technicien-ingénieur RIVP qualifié, qui sera responsable du suivi des travaux et interlocuteur à la fois des entreprises ascensoristes ainsi que des gardiens et des locataires.**

Nous espérons avoir rapidement une réponse positive de la part de la RIVP.

## **Respect des loyers - loi de 48**

Dans le cadre de son action de défense des droits et intérêts des locataires, le SLC-CSF a été amené à effectuer une analyse sur des loyers des logements ex-SAGI soumis à la loi 48 et transférés à l'OPAC.

Cette analyse a permis de constater que les loyers appliqués à certains locataires de logements ex-SAGI soumis à la loi de 48 étaient supérieurs aux loyers normalement autorisés au regard des dispositions réglementaires, et ce depuis de nombreuses années.

Emmanuel SPINAT est intervenu en 2007 auprès de l'OPA pour lui demander de mener une étude globale des loyers loi de 48 des logements ex-SAGI.

Fin 2007, l'OPAC de Paris a répondu qu'il refusait de réaliser cette étude, mais s'engageait à examiner les cas d'erreurs qui lui seraient soumis.

Aussi, afin d'informer les locataires éventuellement concernés et leur permettre de faire valoir

leurs droits, le SLC-CSF a diffusé début 2008 un tract sur l'ensemble du patrimoine de l'OPAC ex-SAGI.

Un certain nombre de dossiers qui nous sont parvenus permettent de confirmer que des loyers soumis à la loi de 48 sont réellement surévalués. Le SLC-CSF a donc transmis à l'OPAC les dossiers des adhérents concernés, et leurs études sont actuellement en cours par l'OPAC. Le SLC-CSF continuera de suivre cette affaire.



### **Remboursez les pénalités aux locataires !**

Lors des contrôles de charges que nous effectuons chaque année, nous avons constaté que l'OPAC ne remboursait pas aux locataires les pénalités qu'il appliquait aux entreprises effectuant l'entretien ménager, l'entretien des ascenseurs et celui des installations de chauffage. En effet, ces contrats d'entretien prévoient l'application de pénalités en cas de défaut ou de mauvaises exécutions des prestations dues aux locataires.

A titre d'illustration, et comme expliqué plus haut, depuis près de 2 ans, la situation en matière d'entretien des ascenseurs s'est fortement dégradée avec de nombreuses pannes dont les locataires sont les premières victimes. C'est dans ce contexte que l'OPAC de Paris a appliqué à juste titre 1,7 millions € de pénalités aux prestataires au titre de l'année 2007.

Toutefois, ces sommes n'ont jamais été reversées aux locataires !

Emmanuel SPINAT, représentant SLC-CSF des locataires, est intervenu à plusieurs reprises auprès de la Direction Générale de l'OPAC pour demander que soit remédié à cette situation inacceptable.

### Titularité et transfert de bail

*Je suis locataire en titre du logement dans lequel je vis avec mon compagnon. Nous sommes pacsés. Comment faire pour que son nom apparaisse sur la quittance de loyer ?*

Pour que le nom de votre compagnon apparaisse sur la quittance, il est nécessaire préalablement que son nom soit ajouté au bail. Le bailleur n'a pas l'obligation de consentir à la cotitularité du bail quel que soit le statut de la personne dont l'ajout sur le bail est demandé, excepté les personnes mariées.

Dans votre cas, le bailleur est libre de consentir ou non à l'ajout du nom sur le bail.

Il est précisé par ailleurs qu'en cas de mésentente avec votre partenaire, si vous donnez congé au bailleur, votre compagnon n'a pas en principe la possibilité de rester dans le logement au-delà de l'expiration du bail. Toutefois, pendant la durée du bail le partenaire pacsé est solidaire des dettes de loyers.

*Je suis en cours de procédure de divorce, le bail du logement que nous occupions est au nom de mon ex-femme, puis-je prétendre récupérer l'appartement ?*

Quel que soit le régime matrimonial, les époux sont automatiquement co-titulaires du bail, même si un seul d'entre eux a signé le bail ou s'il a été signé avant le mariage. En cas de divorce ou de séparation de corps, c'est le juge qui pourra attribuer le logement à l'un des deux époux.

*Je vis avec ma mère depuis environ 6 mois, je souhaiterais savoir si en cas de décès je pourrais continuer à vivre dans son logement HLM ?*

En cas de décès ou d'abandon de domicile\* du titulaire du bail, le contrat de location peut être transféré au profit : du conjoint, des descendants, des ascendants, du concubin notoire, de la personne liée par un PACS, des personnes à charge. C'est ce qu'on appelle "le transfert de bail".

Dans le secteur HLM, il existe une condition supplémentaire, pour bénéficier du transfert du contrat de bail le bénéficiaire doit remplir les conditions d'attribution du logement.

Il est important de noter que pour les descendants, les ascendants, les personnes à charge ou les concubins notoires, le transfert n'est possible que si le bénéficiaire vivait avec le titulaire du bail depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon. Il doit pouvoir apporter la preuve d'une cohabitation "habituelle, effective et continue". Dans le cadre des logements sociaux, le locataire doit avoir déclaré au bailleur le bénéficiaire, par exemple dans l'enquête "surloyers".

Les baux sous statut loi 48 ne sont plus transférés depuis 2006. Seules certaines personnes tels que les enfants mineurs, les conjoints, les ascendants, peuvent sous certaines conditions bénéficier d'un maintien dans les lieux.

\* abandon signifie un départ " Brusque et imprévisible " ( ce terme exclu les départs organisés et les séparations concertées ).

*NB : Le projet de loi "de mobilisation pour le logement et de la lutte contre l'exclusion" est susceptible d'introduire certaines modifications en matière de transfert de bail.*