

Le journal des locataires d'Argenteuil-Bezons, Immobilière 3F, ICF La Sablière, Val d'Oise Habitat

L'édito

Urgence écologique, sociale, démocratique

Contact INDECOSA-CGT | Patrice Moreau
 07 85 31 84 81 — indecosa.cgt437@orange.fr

Vos élus administrateurs

Val d'Oise Habitat

■ **Sandra Yakowenko (95)**
 06 41 00 47 83
 adminvoh.indecosacgt@orange.fr

Immobilière 3F

■ **Jean-Luc Bizeul (95)**
 jl.bizeul.indecosacgt@outlook.fr

ICF La Sablière

■ **Patrice Langinier (92)**
 06 73 52 86 52
 langinier.patrice@orange.fr

Argenteuil Bezons Habitat

■ **Daniel Hommeau (95)**
 07 71 12 77 77

Attaques contre le 1 %

S'il fallait trouver une preuve de l'obstination du gouvernement à continuer de privilégier les riches au détriment des plus modestes malgré les crises sanitaire, économique et sociale, cette annonce dans le cadre de la Loi de finances pour 2021 en est une :

Action Logement est mis à contribution à hauteur de 1,3 milliard d'euros afin de boucler le budget 2021. L'an dernier, il avait déjà été ponctionné de 500 millions d'euros pour alimenter le budget 2020.

Action Logement, le « 1 % logement », c'est la contribution des salariés aux politiques publiques de l'habitat par prélèvement sur la masse salariale des entreprises (1,742 milliard d'euros en 2019). Il finance aussi le logement social en proposant des prêts aux bailleurs et des aides aux salariés (la ressource d'Action logement est donc en plus de 1,275 milliard d'euros de retour de prêts aux bailleurs et particuliers).

Ainsi, l'État prive Action Logement d'une grande part de ses ressources et les politiques publiques du logement social de la capacité d'intervention de cet acteur!

Les premières victimes sont les demandeurs de logement dont la file d'attente s'allonge année après année et plus encore avec la crise sociale qui explose du fait du Covid-19.

Les deuxièmes victimes sont les locataires du parc locatif social déjà spoliés par l'État de 1,5 milliard d'euros tous les ans depuis 2018 par la RLS (réduction de loyer de solidarité).

Les troisièmes victimes sont les salariés que l'on prive d'un salaire indirect puisque leur contribution leur permet de bénéficier de services parmi lesquels la possibilité d'accéder au logement social.

Décidément, le premier virus de ce gouvernement est le libéralisme! □

Il faut se rendre à l'évidence. Le système capitaliste qui écrase le monde où nous vivons a atteint ses limites ultimes. Et une nouvelle catastrophe est arrivée. Elle a pris cette fois l'aspect d'une crise sanitaire sans précédent à l'échelle mondiale, suivie d'une crise économique majeure, probablement plus grave que celle de 2008. Cette pandémie n'est pas la première de ce type, mais c'est la première à avoir pris une telle ampleur dans sa propagation et à avoir suscité une telle réaction.

Tout en est bouleversé, nos certitudes, nos habitudes, nos modes de consommation, de production, de déplacement... et une terrible interrogation s'impose à nous : pourrions-nous relever ce défi colossal qui nous fait face? **Sauver notre espèce, rendre notre organisation compatible à la planète sans faire fi des principes de liberté, d'égalité et de fraternité.**

Car c'est de rien moins que cela dont il s'agit. Ce virus aura amplifié les inégalités en matière de logement (pour ceux qui ont un toit), de revenus, d'alimentation, en matière scolaire et numérique, etc. Les restrictions budgétaires à l'encontre de nos services publics, loin d'être stoppées sont amplifiées et tout particulièrement à l'égard de notre système de santé où on a manqué de tout : personnel en tension, scandale du manque de masques, médicaments, sur-blouses, charlottes, gel, tests. Des malades sont décédés faute de place en réanimation et des anciens, faute de moyens humains et matériels suffisants en maisons de retraite!

Le gouvernement a envoyé beaucoup de signaux contradictoires et communiqué sur le non-respect des règles de confinement en renvoyant la responsabilité de la pandémie aux Français pour cacher la sienne en matière de pénuries. Pour éviter tout débat sur la responsabilité du libéralisme, que certains ont espéré devenir « le monde d'avant », il a multiplié et multiplie les signaux contradictoires et ne permet ni la clarté ni l'efficacité.

Vos bailleurs sociaux ont globalement assuré, dans les moments les plus aigus de la crise sanitaire, à la fois la continuité de service pour les bailleurs sociaux, la préservation sanitaire des personnels et la réponse aux demandes d'urgence des locataires.

Des numéros d'appel d'urgence ont été mis en place et nous pouvons aussi parler dans certains quartiers de la solidarité entre voisins. Depuis, des protocoles d'accord ont été mis en place dans les différents bailleurs pour les problèmes de loyers liés à la conjoncture économique. □

LE MEDECIN FRANÇAIS



Les aides personnelles au logement

Il existe trois types d'allocations logement

- L'aide personnalisée au logement (APL);
- L'allocation de logement familiale (ALF);
- L'allocation de logement sociale (ALS).

Elles ne sont pas cumulables. Si vous habitez un logement social, vous percevez l'APL. Sinon, c'est soit l'ALF, soit l'ALS. L'APL est directement versée au propriétaire ou au prêteur, lequel la déduira du montant du loyer ou des mensualités du prêt. Dans le parc privé, l'ALF et l'ALS sont, à priori, versées directement au locataire sauf demande expresse du propriétaire bailleur.

Pour une location, la demande d'aide au logement doit être faite par le titulaire du bail.

Elles sont versées par la CAF

- Aux locataires ou accédants pour diminuer les dépenses et rendre le logement accessible
- Pour un montant calculé en fonction de la situation du logement, des ressources, du niveau de loyer...
- La CAF propose un simulateur sur son site Internet permettant à chacun de prévoir ses droits.

L'aide au logement est versée dès le mois suivant la demande par le locataire. **Aussi, il ne faut pas tarder à faire sa demande, dès l'entrée dans les lieux (pas de rétroactivité).**

En cas d'impayé de 2 mois ou plus, le versement de l'aide risque d'être suspendu et irrécupérable jusqu'à rétablissement des droits suite à paiement. **Il faut rapidement se rapprocher de sa CAF, de son CCAS ou de sa mairie.** □

Attention à la RLS

Comme la réduction de loyer de solidarité dépend d'un plafond de ressources, certains locataires, bien que non éligibles à l'APL, peuvent bénéficier de la RLS. Si vous vous trouvez dans ce cas, il revient au bailleur social de déterminer votre éligibilité en fonction des renseignements que vous avez donnés lors des enquêtes annuelles pour l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) ou pour l'Occupation du Parc Social (OPS). Nous vous conseillons de contacter votre bailleur pour vérifier votre éligibilité à la RLS. □

Réforme des allocations aux logements

Initialement prévue au printemps 2019, mais successivement reportée au 1^{er} janvier 2020 en raison des risques informatiques que pouvait engendrer sa mise en œuvre puis au 1^{er} avril 2020 en raison du Covid-19 et de la crise sanitaire qu'il a engendrée, la réforme du mode de calcul des Allocations logement s'applique au 1^{er} janvier 2021.

Conséquence de la « contemporanéité de l'impôt sur le revenu », ces aides personnelles au logement « en temps réel » seront calculées sur la base du

revenu en cours des 12 derniers mois, revalorisé tous les 3 mois, et non plus sur le revenu de l'année n-2.

Cette mesure s'ajoute à la baisse de toutes les aides au logement de 5 € par mois depuis juillet 2017. Elle s'ajoute à la RLS (réduction de loyer solidarité) imposée aux bailleurs sociaux par la loi ELAN à partir de novembre 2018, laquelle, avec ses ajustements, génère une baisse drastique, 1,5 mil-

Baisse des APL



liard d'euros par an, des moyens pour les bailleurs sociaux en matière de construction, entretien et travaux et une baisse de droits aux allocataires de l'APL entre 60

et 100 € par mois.

Conséquences de ce nouveau calcul ?

1,4 milliard d'euros d'économie budgétaire en année pleine pour l'État, soit plus de 100 millions chaque mois ou **200 € de perte moyenne annuelle de pouvoir d'achat pour les près de 7 millions de ménages allocataires.**

Pour Indecosa-CGT, il s'agit d'une nouvelle attaque sociale. □

La grille de vétusté

La vétusté est simplement définie par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 comme étant « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement ».

Cela concerne donc des matériaux tels les peintures, moquettes et revêtements de sol, carrelages ou des équipements tels robinetteries, menuiseries...

Lorsque le locataire en titre d'un contrat de location quitte le logement, il doit le rendre dans le même état que celui existant lors de la conclusion du bail.

Le législateur n'a pas proposé de grille universelle. **Sa définition dépend d'accords collectifs locaux signés entre les bailleurs et les organisations de locataires représentatives, telle Indecosa-CGT.**

Grâce au travail d'associations de locataires, certains bailleurs ont déjà

une grille, d'autres ont entrepris, sans avoir encore abouti, un travail de concertation avec les représentants des locataires. N'hésitez pas à interpellier vos représentants. □



Les charges locatives

Tout logement génère des dépenses de fonctionnement appelées « charges » qui sont payées par les propriétaires. Lorsque le logement est loué, les bailleurs peuvent en récupérer une partie auprès des locataires. D'où l'expression « charges récupérables sur les locataires ».

Mieux informé de l'évolution des charges, le locataire est plus à même d'en maîtriser le coût. La loi donne des droits de contrôle plus étendus aux as-

sociations de locataires déclarées qu'aux locataires isolés. À tout moment, elles peuvent accéder aux documents relatifs aux charges. Les locataires doivent faire la

demande uniquement dans les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation. Le délai de prescription qui est de 3 ans à partir de la régularisation.

Natures des tâches	À la charge du bailleur	À la charge du locataire
Ascenseur	Gros entretien, frais de téléalarme et téléassistance	Entretien simple, consommation électrique
Assurance des murs	100 % (obligatoire)	Néant
Assurance du logement loué	Néant	100 % (obligatoire)
Logements vides	à 100 % à la charge du bailleur.	Néant
Désinsectisation et désinfection — Parties communes	Main d'œuvre	Produits
- Parties privatives	Néant	100 %
Dératisation	100 %	Néant
Digicode, interphone	Installation-remplacement	Entretien
Eau-Robinetterie	Achat de compteurs et de robinets	Location, entretien, relevés de compteurs - Entretien courant des robinets (clapets, joints) Consommation des parties communes et privatives
Espaces verts	Plantation, réfection des pelouses et massifs, élagage, achat matériel de jardinage, abattage	Arrosage, tonte, désherbage, taille, graines et plants — Entretien courant matériel — Eau pour arrosage.
Extincteurs	100 %	Néant
Honoraires si gestion syndic ou gérant	100 %	Néant
Gardien ou concierge	- 25 % s'il assure les deux tâches	- 75 % s'il assure les deux tâches
selon l'exécution ou non de la tâche de nettoyage et de sortie de poubelles	- 60 % s'il n'en assure qu'une	- 40 % s'il n'en assure qu'une
Agent de sécurité	- 100 % s'il n'en effectue aucune	- Néant s'il n'en effectue aucune
Impôts et taxes	100 %	Néant
	100 % impôts fonciers	100 % taxe d'habitation et 100 % taxe enlèvement ordures ménagères
Réseau câblé — Antenne collective	Installation ou remplacement si le locataire n'a pas donné son accord pour le raccordement	Installation entretien et remplacement si le locataire a donné son accord pour le raccordement
Vide-ordures	Débouchage	Désinfection
Chauffage	Installation-rénovation de chaufferie — Combustible stocké — Grosses réparations — Contrôle de sécurité.	Combustible consommé — Exploitation et entretien courant de la chaufferie.
Charges liées à la fourniture d'énergie par réseaux de chaleur : investissement, fonctionnement, consommation	Néant	100 %

Le chèque énergie

Définition : Le chèque énergie est un moyen de paiement émis par l'état pour aider les ménages modestes à payer leurs factures d'énergie, sous condition de ressources et de composition du foyer.

Cette aide concerne aussi bien les factures d'électricité que celles de gaz, de bois, de fioul... Le chèque peut aussi théoriquement être utilisé pour financer une partie des travaux d'économie d'énergie dans le logement, mais il est totalement inadapté compte tenu du coût des travaux de rénovation.

Près de 25 % des usagers en situation financière difficile n'utilisent pas leur chèque ! Émis en mai chaque année, il est utilisable jusqu'au 31 mars de l'année suivante, **mais ensuite définitivement perdu.**

Les tarifs sociaux avaient l'énorme avantage d'être automatiques, à la fois dans l'attribution et dans l'utilisation, attribués sur critères de revenu fiscal, sans que

les consommateurs aient à en faire la demande. Les services fiscaux transmettaient la liste des bénéficiaires directement aux fournisseurs d'électricité et de gaz naturel. La déduction était ensuite appliquée directement sur la facture d'énergie. Cette automaticité a permis d'inclure plus d'un million de ménages qui échappaient au système.

Le chèque énergie, lui, est certes automatiquement attribué, mais les consommateurs doivent faire une démarche pour le dépenser : l'envoyer à leur fournisseur d'énergie en paiement d'une facture d'électricité ou de gaz naturel d'une livraison de combus-

tible ou de travaux de rénovation énergétique. De plus, le montant de l'aide allouée grâce au chèque énergie est largement inférieur à celui des tarifs sociaux.

Le chèque est mal compris. Comme les tarifs sociaux, il est associé à certains droits tels que la gratuité de la mise en service ou un abattement de 80 % sur les frais de déplacement en cas de coupure pour impayé. L'attestation énergie qui l'accompagne place le consommateur sous le régime des protections spécifiques :

- trêve hivernale notamment
- allongement du délai de paiement pour les factures d'électricité et de gaz naturel
- interdiction pour les fournisseurs de facturer des frais de rejet de paiement.

Il semble que les attestations soient, elles aussi, peu utilisées, ce qui prive les bénéficiaires d'une protection renforcée. □



Le contrat de bail d'habitation

Les relations entre bailleurs et locataires au cours d'une location d'un logement sont régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, profondément bouleversée par les lois Alur (n° 2014-366 du 24 mars 2014), et Elan (n° 2018-1021 du 23 novembre 2018). Le bail (ou contrat de location) matérialise les droits et les obligations du propriétaire et du locataire. Si le logement loué sert de résidence principale au locataire, le bail conclu doit respecter des règles (mentions et informations obligatoires) dépendant notamment selon du type de location (logement vide ou meublé).

Le contrat de location précise :

- Nom ou dénomination du bailleur et son domicile ou siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- Nom ou dénomination du locataire ;
- Date de prise d'effet et durée ;
- Consistance, destination et surface habitable de la chose louée ;
- Désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, parties, équipements et accessoires qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- Montant du loyer, modalités de paiement et règles de révision éventuelle ;
- Montant et date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- Montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.

L'état des lieux est obligatoire : il est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'État..., dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC) territorialement compétente. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique.



L'état des lieux de sortie

Il est conseillé de nettoyer les lieux et de les remettre dans leur état d'origine. Cela permet un gain de temps dans l'évaluation des équipements du logement, mais aussi d'observer que le logement ayant subi des modifications, sans l'accord du bailleur, a été remis dans son état initial.

Il est nécessaire de s'attacher à tous les détails qui laisseraient penser au propriétaire que le logement a subi des dégradations importantes. Cela ne coûte rien de

reboucher les trous faits dans les murs, de nettoyer les taches visibles sur la moquette, de recoller un éclat de carrelage ou de faïence, de changer une ampoule défectueuse, de lessiver les plaintes... ces détails feront gagner du temps pour la meilleure restitution de la caution.

Le dossier de diagnostic technique

Il est aussi obligatoire, **fourni par le bailleur et annexé au contrat de location, à sa signature ou à son renouvellement. Il comprend :**

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement date d'avant janvier 1949
- État des risques et pollutions si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches...)
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans
- Si le logement est situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, un document comportant l'indication claire et précise de la zone de bruit.

L'amiante n'a pas à être annexé au contrat de location, mais doit être tenu à la disposition du locataire qui en fait la demande.

Le dossier de diagnostic amiante est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Le propriétaire bailleur doit tenir ce diagnostic à la disposition de tout candidat locataire.

Durée du bail (logement vide)

Plusieurs durées de location sont possibles (article 10 de la loi de 1989), mais la question est sans objet dans le logement social pour lequel le bail n'est pas limité dans le temps.

La date de prise d'effet du bail est celle de remise des clés ; le contrat courant à partir de cette date. □

Troubles de voisinages

QUELLES SOLUTIONS JURIDIQUES ET PRATIQUES ?

Le contrat de location précise :

De nombreux bailleurs ne veulent pas se mêler de ces troubles, les considérant comme des litiges entre locataires et ne relevant pas de leur ressort. À tort !

Certes, les troubles de voisinage relèvent des pouvoirs de police du maire (art. L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales) que l'on doit interpellier pour qu'il intervienne dans ce type de litige pour un règlement amiable.

De même, un arrêté relatif au bruit, tel l'arrêté du préfet du Val-d'Oise n° 2009-297, peut interdire certains bruits à certaines heures dans votre commune ou votre département et être un point d'appui à vos démarches.

Mais l'article 6 de la loi logement de 1989 codifié pour les bailleurs sociaux oblige

le bailleur à assurer la jouissance paisible du logement. Il est aussi le garant du respect du règlement intérieur régissant notamment l'usage des parties communes. L'article R. 1336-5 du Code de la santé publique stipule aussi qu'« *aucun trouble ne doit, par sa durée, sa répétition, porter atteinte à la tranquillité du voisinage* ».

Solutions pratiques :

Les règles existent, mais ne sont pas faciles à faire respecter, parlez-en d'abord avec vos voisins !

Discutez-en calmement avec eux et essayez de trouver ensemble une solution satisfaisante. Si le dialogue ne donne rien, contactez votre Responsable Clientèle. Le bailleur doit envoyer un rappel à la loi et au règlement intérieur au voisin récalcitrant.

Si le dialogue reste impossible, voire assorti de menaces, remplissez le CERFA

N° 11527-02 du ministère de la Justice qui permet d'indiquer à la Justice que vous êtes témoin d'un fait. Envoyez-le en justifiant de votre identité au tribunal le plus proche et envoyez une copie à votre bailleur. C'est un juge qui décidera de la porter en justice ou pas.

Il ne faut pas oublier que chaque bail comprend une clause réquisitoire qui, en cas de troubles à répétition, permet au bailleur l'expulsion. □

Contacts utiles

L'AABV, association anti-bruit de voisinage (www.aabv.fr).

Le site dispose de plein d'informations. Le centre d'informations et de documentations sur le bruit (CIDB) situé 12 rue Jules Bourdais, 75017 Paris
Tél. : 01 47 64 64 65

Punaises de lit, cafards. Les petites bêtes qui pourrissent notre quotidien

La punaise de lit



Longtemps sous-estimées par les bailleurs, les punaises de lit concernent tous les habitants.

Leur recrudescence n'est pas liée au

manque d'hygiène ou à l'insalubrité. Elles sont réapparues, d'abord à Paris, une des premières destinations touristiques, suite à l'explosion des voyages.

L'agence régionale de la santé (ARS) d'Ile de France a été obligée de tirer la sonnette d'alarme devant la difficulté de nombreux locataires à se faire entendre de leur bailleur. Petite, mais avec un appétit d'ogre, une punaise de lit peut vous piquer plus de 90 fois par nuit. Sa piqûre est souvent indolore et laisse des traces comme une piqûre de moustique. Elles ne semblent pas transmettre de maladies, mais peuvent être à l'origine d'allergies ou créer des démangeaisons importantes qui vont perturber votre sommeil. Mais vous pouvez aussi ne vous rendre compte de l'infestation qu'au bout de quelques mois.

Quelles sont les méthodes pour s'en débarrasser ?

En cas de suspicion, vérifier les traces sur le matelas ou dans les plinthes. Isoler tous vos vêtements de la pièce suspectée. Contactez rapidement votre bailleur qui fera appel à une société spécialisée.

Cette dernière pourra agir par insecticides, mais nocif pour l'humain, par grand froid, fortes chaleurs ou vapeur, ces nuisibles n'aimant pas les extrêmes. Beaucoup d'entreprises spécialisées recourent à l'odorat des chiens renifleurs pour les traquer.

Les cafards

Appelé blatte, cafard ou cancrelat, il se terre en journée dans un coin obscur et sort surtout la nuit pour se nourrir de légumes, fruits, aliments sucrés, viande, graisses, mais aussi de papier, carton, tissu et cadavres de ses congénères. Un adulte peut s'introduire dans un bâtiment par une fente minuscule et contaminer tout un immeuble en circulant le long des gaines techniques ou colonnes de vide-ordures.

Le cafard est souvent vecteur d'agents pathogènes (virus, bactéries) et peut pro-

voquer des allergies respiratoires. Appréhendant la chaleur, on le retrouve sous des plaques de cuisson, dans des prises électriques... Le cafard se reproduit à une vitesse folle. Après une seule fécondation, la femelle stocke la semence du mâle et peut ainsi pondre 100 000 œufs au cours de sa vie, sans renouveler l'accouplement.

Comment s'en préserver ?

Le premier remède tient à la propreté. Il faut nettoyer méticuleusement sols et meubles, veiller à refermer les aliments comme les paquets de pâtes, de farine, de riz, ou les pommes de terre et jeter les cartons vides. Mais même ainsi, les blattes peuvent survivre 90 jours sans se nourrir...

Comment s'en débarrasser ?

Dès que vous en apercevez un, réagissez immédiatement et alertez les voisins et votre bailleur. Une entreprise de désinsectisation peut alors intervenir à la charge du bailleur et doit traiter tous les appartements en même temps. □



Les compteurs communicants

Linky pour l'électricité et Gazpar pour le gaz sont des compteurs communicants qui permettent de relever vos indexations sans déplacement physique. Le compteur Linky est celui qui remporte le plus de contentieux, car la pose s'est généralisée dans toute la France.

Le compteur Linky, quels avantages pour l'utilisateur ?

Si les avantages pour les opérateurs sont évidents (diminution de la masse salariale liée aux emplois économisés...), on ne perçoit pas ceux que les usagers pourraient en retirer.

D'autant moins que les « nouveaux services » proposés se traduiront nécessairement par une augmentation de la facture non pas directement, mais par la taxe de transport de l'électricité.

Ce déploiement au coût exorbitant de 5 milliards se réalise au détriment d'investissements de développement, d'entretien et d'enfouissement de réseaux parfois défaillants, de services dus aux usagers. Il envoie en recyclage 35 millions de compteurs électriques en bon état. De plus, la durée de vie de ces nouveaux compteurs est d'environ 10 ans. Dans certaines résidences, des locataires ont combattu la pose de ces compteurs. Certaines communes ont pris aussi des arrêtés.

Les particuliers peuvent-ils refuser l'installation d'un compteur Linky ?

Aucune de ces questions n'a été traitée en appel devant les juges, les présidents de Tribunaux de Grande Instance examinent uniquement si la situation est manifestement illicite avant d'être jugé au fond. Le développement de ces installations a été rendu obligatoire par le droit européen en vertu de la directive 2009/72/CE du 13 juillet 2009 concernant des règles communes pour le marché intérieur de l'électricité qui a été transposée en droit français dans la loi de transition énergétique d'août 2015 (ministre Ségolène Royale).

L'utilisateur n'a donc pas la liberté de s'opposer à l'installation du compteur. De plus, ENEDIS qui accomplit une mission de service public a l'obligation légale de remplacer le compteur. Par ailleurs, les consommateurs ayant refusé

la pose du compteur se verront facturer des frais de relève des index à pied...

Le TGI de Tours, dans son ordonnance du 30 juillet 2019, rappelle qu'il existe une obligation pour les usagers de laisser ENEDIS procéder au remplacement du compteur conformément aux dispositions de l'article R. 341-4 du code de l'énergie. Le TGI de Nanterre le 2 août 2019 a également affirmé qu'il « n'existe pas de liberté de choix du consommateur de refuser cet appareil ».

Quid des données personnelles récoltées par les fournisseurs et les champs électromagnétiques ? En l'état actuel de la jurisprudence, les juridictions estiment donc qu'ENEDIS respecte ses obligations relatives aux données personnelles et qu'il en résulte qu'aucun trouble illicite n'existe sur ce point.



Linky



Gazpar

Or, en l'espèce, selon le tribunal, des mesures d'évaluation des risques ont été mises en œuvre et des recommandations ont pu être faites. ENEDIS ne manque donc pas à son devoir de précaution.

Le tribunal ajoute, en ce qui concerne les incendies, que la rumeur publique ne suffit pas à établir un risque suffisant et que le rapport du Laboratoire Lavoué, expert en matière d'incendie, montre que le dommage constitué par un risque d'incendie provoqué par le compteur Linky n'est qu'un dommage hypothétique.

Comme vous le voyez, c'est le pot de terre contre pot de fer. Si vous êtes très nombreux contre, c'est le rapport de force qui va jouer, mais si vous êtes isolés...

Les seuls usagers qui ont obtenu gain de cause sont des personnes reconnues électro-sensibles par des médecins. Via les tribunaux, elles ont réussi, soit de les faire enle-

ver, soit de faire poser un filtre contre les champs électromagnétiques.

Les communes peuvent-elles s'y opposer ?

Des conseils municipaux, relayant l'opinion publique locale, ont voté des délibérations ordonnant un moratoire concernant l'installation des compteurs Linky, considérant la commune propriétaire des compteurs électriques. D'après le Conseil d'État, le propriétaire du réseau est le syndicat local de coopération d'électricité ; les communes ne peuvent donc prendre des délibérations pour empêcher l'installation de compteur Linky sur ce motif. Par conséquent, la commune étant membre du syndicat mixte départemental d'énergie ou de communautés de communes, la propriété des compteurs revient donc au syndicat mixte, pas aux communes.

Et ni le pouvoir de police du maire ni le principe de précaution ne permettent au maire de prendre un tel arrêté, qui a donc été annulé par le Conseil d'État.

Le cas particulier de Gazpar

Le compteur Gazpar, contrairement au compteur d'électricité Linky, n'expédie pas ses informations par fils, mais directement par ondes. De fait, GRDF a absolument besoin de l'accord de la commune pour installer, sur un ou des bâtiments hauts (église ou autre), un ou des « répartiteurs » : des antennes à même de recevoir les informations des compteurs Gazpar.

Il suffit donc à une commune de refuser d'accorder cette autorisation pour que GRDF se retrouve coincée : ce ne sont pas les compteurs à proprement parler qui sont interdits, mais à quoi bon les installer si leurs informations ne peuvent être recueillies ? □



Antennes-relais

Dans de nombreuses résidences, des antennes sont déjà installées. Mais, lorsqu'elles doivent se mettre en place, pour vous y opposer, vous pouvez exiger de votre bailleur, qui en a l'obligation, d'informer par voie d'affichage l'autorisation de non-opposition d'urbanisme de votre commune. Collectivement, vous pouvez contester devant le juge administratif, sous délai de 2 mois à compter de l'affichage.

Bien qu'existent des principes de précaution autour de ces antennes pour les crèches, écoles, maisons d'enfance ou de retraite, aucune règle juridique n'en interdirait l'implantation sauf risque avéré et très important pour la santé. Ce principe de précaution doit être mentionné dans le dossier par les

opérateurs. À défaut, l'implantation peut être contestée.

Vous pouvez demander à votre bailleur ou à votre commune de faire mesurer les valeurs du champ magnétique par l'agence nationale des fréquences (ANFR) qui vérifiera si les équipements respectent les valeurs limites. En cas de non-respect, vous pourrez saisir un juge pour troubles anormaux de voisinage. Il préconisera des mesures de protection et pourra accorder des dommages et intérêts; mais hélas pas l'enlèvement des antennes.

Comme le bailleur reçoit un loyer des opérateurs, autre action possible : lui demander de répercuter une partie pour l'entretien de votre résidence.

Sécurité des locataires et des biens

INCIVILITÉS STOP

Les problèmes d'incivilités, de trafics en tous genres, de vols créent un sentiment d'abandon des locataires vis-à-vis de leur bailleur.

La première action est bien sûr de signaler les faits à son gardien et à son agence. Depuis deux ou trois ans, de nombreux départements d'Ile de France ont instauré, entre le préfet et les bailleurs sociaux du département, une convention de partenariat pour des durées de 3 ans, relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux.

Premier échelon :

Les bailleurs sociaux s'engagent à garantir la stricte application du règlement intérieur et du contrat de bail en intervenant sans délai selon les outils administratifs et juridiques dont ils disposent et s'engagent à restaurer la tranquillité des locataires et la sécurité du patrimoine.

Toutes atteintes aux personnes et aux biens doivent être expressément répertoriées et documentées par le bailleur

dans un tableau de bord, ce tableau est transmis au préfet et au procureur de la République de votre département.

Deuxième échelon :

Chaque bailleur doit mettre en place un correspondant sécurité qui sera l'interlocuteur de référence de la police nationale et de la gendarmerie et du préfet. Vérifiez que votre bailleur a fait acte d'adhésion à cette convention et n'hésitez pas à interpellier le correspondant en cas de problème dans votre résidence.

Un comité de pilotage présidé par le préfet doit se réunir au moins une fois par an pour assurer une évaluation.

Un cas particulier sur Paris : depuis 2004, plusieurs bailleurs ont créé le GPIS (groupement inter-bailleur de surveillance), police privée payée par 12 bailleurs sociaux (dont Paris Habitat, Immobilière 3F, etc.) qui peut intervenir la nuit dans les parties communes des résidences HLM (contrairement aux forces de l'ordre qui ne peuvent le faire que sur autorisation du bailleur) sur 10 arrondissements (10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 et 20^e arrondissements). Ce GPIS travaille en lien avec la police nationale. □



Hélas, beaucoup refusent. Les locataires ont les fréquences, mais rien en retour.

Hélas, là encore c'est pot de terre contre le pot de fer... □

Brèves des bailleurs

Compteurs d'eau chez I3F

Des régularisations d'eau importantes sur 4 ans ont eu lieu sur certaines résidences d'I3F. Le bailleur est passé à une sectorisation départementale. Résultat : il est incapable pour certains compteurs de savoir s'ils sont défectueux.

Rappelons que le délai de prescription pour régularisation est de deux ans (article L. 218-2 du Code de la consommation).

Réseau de chaleur sur Cergy

Les Cergyssois sont raccordés à un réseau de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude qui a été très mal entretenu.

Le nouveau délégataire a entamé les réparations, mais en répercute le coût sur les usagers.

Résultat : des rattrapages de charges de chauffage importantes en pleine conjoncture économique difficile.

Contrat robinetterie chez VOH

Val-d'Oise Habitat n'a pas ou ne retrouve pas l'accord collectif local pour le contrat robinetterie pourtant obligatoire. Il aurait été perdu suite à la fusion avec l'OPIEVOY, qui aurait quelque peu désorganisé le bailleur.

Il le recherche depuis. Mais, sans cet accord, le contrat est caduc

... **Affaire à suivre!** □

AL'in la nouvelle plateforme d'Action Logement pour les SALARIES des entreprises du secteur privé

Depuis le 18 juin 2020 les partenaires sociaux ont mis à la disposition des salariés, un outil informatique qui regroupe toutes les offres de logements proposées par les organismes bailleurs partenaires d'Action Logement. Le problème principal c'est l'obligation

des demandeurs de saisir à nouveau une demande de logement avec son numéro unique!

Inconvénient majeur, si cela en est un : le nombre de candidats illimité sur une même offre.

Ce nouveau système rencontre des



problèmes de fonctionnement et cela ne contribue pas à satisfaire les besoins immenses.

Quelques éléments sur les attributions

Les attributions de logements sociaux répondent à une organisation bien établie : C'est toujours le bailleur, et plus précisément sa commission d'attribution de logement (Caleol) qui attribue les nouveaux logements et ceux devenus vacants.

Cette commission est composée de 8 personnes décisionnaires : 6 membres du conseil d'administration, dont au moins un représentant des locataires, un représentant de l'État et un représentant de l'intercommunalité. D'autres membres y participent avec voix consultative.

Son fonctionnement est fixé par un règlement intérieur. La loi impose sa réunion au moins tous les deux mois. Mais, sachant la pression de la demande, elle se réunit plutôt toutes les deux semaines, voire toutes les semaines. Elle suit des règles nationales, départementales et intercom-

munes qui déterminent des critères de priorité, parmi lesquelles le Dalo (droit au logement opposable).

Elle rend des comptes au Conseil d'administration avec un bilan annuel qu'elle doit lui présenter.

Les candidats présentés à la Cal relèvent de réservataires, l'Etat pour 30 % des attributions, les collectivités territoriales, communes, intercommunalités, départements, régions et Action Logement pour un pourcentage correspondant à leur participation au financement du logement. Pour les logements sans «droit à réservation», c'est directement le bailleur qui propose des candidats à la Cal.

Pour chaque logement à attribuer, le bailleur examine au moins trois candidatures. Des modifications sont en cours d'installation dont certaines peuvent améliorer

la transparence et le contrôle public. Mais d'autres ne font que gérer la pénurie de logements face à une demande toujours grandissante du fait de la crise et de l'insuffisance de construction par exemple le fait d'imposer le logement des plus pauvres au détriment de la mixité.

C'est notamment le cas de la «cotation de la demande» par laquelle va être attribuée mécaniquement une note à chaque demandeur en fonction du logement à attribuer pour «faciliter le choix des candidats», voire les attributions.

C'est notamment parce qu'il craint de se voir dessaisir de son pouvoir de proposition pour loger des salariés qu'Action Logement a mis en place In'Li.

Reste à voir ce que vont faire les autres réservataires □

Pourquoi adhérer à INDECOSA CGT ?

Adhérer à INDECOSA CGT c'est :

- Apporter son soutien à INDECOSA CGT ;
- Témoigner concrètement de son accord avec les buts qu'elle poursuit, forte de son affiliation à une structure nationale et régionale ;
- Participer aux actions qu'elle mène...

Comment adhérer ?

Lors de votre venue à l'une de nos permanences ou par courrier : en nous faisant parvenir, après l'avoir rempli, le bulletin d'adhésion ci-dessous. Votre cotisation n'est que de 30 € par an.



Scannez et découvrez le site d'INDECOSA-CGT

BULLETIN D'ADHÉSION — LOCATAIRES 2020

NOM : PRÉNOM :

ADRESSE :

CODE POSTAL : VILLE :

ADRESSE MAIL :

TÉL. : BAILLEUR :

DATE : SIGNATURE :

Bulletin à retourner avec un chèque de 30 €
INDECOSA-CGT 95 — Maison des syndicats 26 rue Francis Combe 95000 CERGY
Nous ferons suivre à l'association départementale dont vous dépendez