



SLC - CSF

# Le Canard du SLC

Bulletin d'information réservé aux adhérents - n°15 - Octobre 2009

## **Editorial**

### **Il est encore temps d'arrêter cette dérive !**

Avec le soutien de certains médias, Mme Boutin a réussi à faire croire que les bailleurs sociaux logeaient des nantis alors qu'en réalité moins de 3 % des locataires des bailleurs sociaux parisiens sont soumis à un supplément de loyer SLS. De plus, de nombreux élus de tout bord sont venus conforter largement ce discours.

C'est ainsi que, malgré l'opposition de l'ensemble des organisations de locataires, la Loi Boutin, avec ses conséquences néfastes, est passée au Parlement, concrétisant la volonté du gouvernement de transformer le logement social en un logement réservé aux "seuls plus pauvres" ou aux seules "personnes en difficulté"...

Certes, face à la vague de protestations des locataires concernés, certains élus de la Ville et en particulier le Président de Paris Habitat, ont soudainement découvert durant l'été que les surloyers SLS touchaient gravement les classes " moyennes " et ont donc déclaré qu'ils y étaient opposés dans la forme actuelle.

Néanmoins, ces mêmes élus, lors du Conseil d'Administration de Paris Habitat de juillet dernier n'ont pas hésité à décider, malgré l'opposition déterminée du SLC-CSF, que les 16 000 logements (ex-SAGI) appartenant à la catégorie des logements intermédiaires seraient dorénavant traités comme des logements sociaux lors des attributions.

Ce reniement par les élus de la Ville de Paris de l'engagement pris en 2005 de conserver ces logements dans le secteur intermédiaire par le Maire de Paris est grave, car cette décision qui réduit d'une façon drastique le parc des logements intermédiaires sur Paris vient conforter dans les faits, la politique gouvernementale actuelle, en accélérant la " paupérisation " du parc des logements sociaux parisiens.

Le SLC-CSF continuera à s'opposer à cette dérive qui conduit à la fin programmée de la mixité sociale et du "vivre ensemble" dans nos immeubles.

#### **TABLE DES MATIÈRES**

<b>Quoi de neuf ?</b>	Nouveaux surloyers (SLS) - un vrai matraquage ! Pourquoi le SLC-CSF dénonce la Loi Boutin	Page 2 Page 3
<b>Le dossier du SLC</b>	Récupération des charges "gardiens" : la nouvelle donne	Pages 4 et 5
<b>En bref...</b>	Pénalités ascenseurs : l'action continue...	Page 6
<b>L'écho de la concertation</b>	Grille de vétusté : fin de la valeur résiduelle Charges locatives : des règles partagées à la RIVP	Page 7
<b>L'écho des associations</b>	Un journal de quartier qui décoiffe	Page 8

# Nouveaux Surloyers (SLS) Un vrai matraquage !

La loi Boutin, loi scélérate, a été votée par le parlement le 24 mars 2009, aggravant la situation des locataires soumis à des surloyers (SLS), déjà pénalisés par les dispositions du décret du 21 août 2008 dont nous avons parlé dans le Canard du SLC d'octobre 2008.

Ainsi, les locataires parisiens soumis en 2008 à un SLS se sont vu appliquer dès janvier 2009 des surloyers multipliés sensiblement par 4, sans que pour autant leurs revenus aient augmenté, et ils subiront à nouveau en janvier 2010 le doublement de leurs SLS, du fait de la baisse de plus de 10 % des plafonds de ressources prévue dans la loi.

Très concrètement et à titre d'exemple, pour une personne seule en logement HLM ayant des revenus mensuels de 2630 € et un surloyer de 23 € par mois en 2008, ce dernier est passé à 101 € en janvier 2009 et atteindra 214 € en janvier 2010, toujours pour un même montant de revenus.

Or, ces locataires à revenus moyens ne peuvent en aucun cas être assimilés à des nantis, et leur appliquer brutalement des prélèvements pouvant atteindre plusieurs centaines d'euros par mois est dans la situation actuelle de crise économique totalement injuste et intolérable.

## Dernière minute : Plafonnement SLS

Le décret de plafonnement du SLS prévu par la loi Boutin et attendu depuis des mois a été publié le 31 juillet 2009.

Après un premier plafonnement qui existait déjà et limitait mensuellement le montant du SLS + loyer à 25% du Revenu Fiscal de Référence mensuel des locataires assujettis, la loi Boutin de mars 2009 prévoit une seconde limitation du surloyer.

En effet, ce nouveau plafonnement, censé tenir compte du prix du marché, limite le montant final loyer + SLS/m<sup>2</sup> de surface habitable (SH) payé par le locataire assujetti.

Le SLC-CSF s'est donc très fortement mobilisé au cours de ces derniers mois, à travers de très nombreuses actions (voir dans ce journal l'article sur la loi Boutin), dénonçant des mesures qui visent à opposer les locataires les uns aux autres et à remettre en cause le fondement même du logement social.

En voulant chasser du parc HLM, par tous les moyens, les locataires les moins pauvres, le gouvernement s'en prend aux classes moyennes et à la mixité sociale dans les immeubles, sans pour autant résoudre le problème de fond qui est de donner à chacun un toit, comme l'y oblige la loi.

La situation actuelle met en cause gravement, comme l'a rappelé en juin dernier le Conseil d'Etat, la responsabilité du gouvernement à travers l'absence totale d'une vraie politique publique du logement social.

Aussi, par delà les aléas, le SLC-CSF continuera à agir avec détermination contre toute attaque visant à remettre en cause les droits des locataires des logements sociaux.

Ainsi, à Paris (quel que soit l'arrondissement !) le montant du loyer + surloyer/m<sup>2</sup> SH ne peut dépasser 21,65 €.

Enfin, aux termes de la loi Boutin, ce second plafonnement doit s'appliquer à compter du 1er juin 2009.

Aussi, si vous pouvez bénéficier de ce second plafonnement, vous êtes en droit de réclamer le remboursement des sommes que vous avez acquittées au-delà de ce plafond (dans le cas où le bailleur n'en aurait pas pris l'initiative).

## Pourquoi le SLC-CSF dénonce la loi Boutin

Notre pays connaît une crise du logement sans précédent. En effet, les ménages qui ont la "chance" de disposer d'un toit, consacrent une part de plus en plus importante de leur budget pour se loger. Or, la loi Boutin dite loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion) et le décret relatif au surloyer du 21 août 2008, loin de répondre aux besoins de logements économiquement accessibles, ne font que précariser davantage les locataires des logements sociaux.

Force est de constater qu'il existe un décalage considérable entre le titre séduisant de la loi "Mobilisation pour le logement" et les moyens proposés pour y parvenir. Le texte de Madame Boutin est en effet porteur d'un projet dangereux pour l'avenir du logement social. Il va accélérer encore le désengagement financier de l'Etat, dénaturer en profondeur la politique publique du logement et porter atteinte à la mixité sociale garante d'un équilibre et d'un climat social apaisé dans les ensembles "HLM".

Le SLC-CSF dénonce le caractère très pénalisant pour les locataires des logements sociaux de la baisse brutale de 10,3% des plafonds de ressources HLM. Cette baisse des plafonds entraîne une augmentation du nombre de locataires soumis au sur-

loyer et une hausse des surloyers des locataires initialement assujettis. Cette mesure grève le pouvoir d'achat des classes moyennes et aggrave leurs inquiétudes.

Par ailleurs le SLC-CSF s'oppose à la restriction du droit au maintien dans les lieux prévue par la loi. Ce droit fondamental du logement social acquis en 1948 permettait aux locataires de se maintenir dans leur logement tant qu'ils respectaient leurs obligations et s'acquittaient de leur loyer. La loi Boutin remet en cause ce droit dans deux cas : lorsque le logement est en "sous-occupation" et lorsque les revenus du locataire dépassent au moins de 2 fois les plafonds de ressources pendant deux années consécutives.

Le SLC-CSF condamne le discours culpabilisant, sur le thème de l'occupation " abusive ", tenu par l'ex-ministre du logement.

Cette loi va à l'encontre même de la philosophie du logement social telle qu'elle était conçue jusqu'à présent dans notre société. Aussi, le SLC-CSF continuera à soutenir les locataires qui subiront les conséquences de cette loi.

Le SLC-CSF depuis près d'un an a mené de multiples actions pour dénoncer les aspects néfastes du projet de la loi Boutin dite loi MOLLE :

- Lettres à l'ensemble des parlementaires (Assemblée Nationale et Sénat),
- Proposition à nos associations d'une lettre " type " pour écrire à leur député ou sénateur,
- Soutien aux responsables d'association pour leurs rencontres avec leurs élus,
- Appel et participation à deux manifestations (13/12/2008 et 27/01/2009),
- Publication de communiqués de presse du SLC et de la CSF,
- Intervention auprès de la Fédération des Offices HLM pour qu'elle s'oppose clairement au projet de loi et en particulier à la baisse des plafonds de ressources.

Malgré nos actions et l'opposition de toutes les organisations de locataires en démarche unitaire, le texte a été malheureusement adopté avec seulement quelques aménagements mineurs.

Après le départ de Madame Boutin, **le SLC-CSF a écrit au secrétaire d'Etat au logement, Monsieur Apparu** afin de lui demander **de revoir le décret fixant les règles de calcul du SLS et de revenir sur la baisse des plafonds de ressources**, au regard des conséquences néfastes. A suivre...

# La récupération des charges locatives "gardiens" : nouvelle donne !

Le métier de gardien repose sur un certain nombre de tâches qu'il effectue pour le compte du bailleur ou pour celui des locataires. Ainsi, les principales tâches dont le gardien a la responsabilité sont l'entretien ménager et l'élimination des déchets ménagers, ces prestations correspondant au service rendu au locataire.

C'est la réalisation de ces prestations qui va en tout état de cause déterminer, outre le montant de son salaire lorsque le gardien est soumis à la Convention Collective Nationale des gardiens/gardiennes (cas à la RIVP et à la SIEMP), la récupération ou non d'une quote-part de son salaire auprès des locataires.

Ainsi, la réglementation jusqu'alors en vigueur autorisait le bailleur à récupérer à hauteur de 75% le salaire du gardien qui effectuait les 2 tâches, 25 % restant à la charge du propriétaire correspondant au service qui lui est rendu. Cette répartition découlait d'une volonté de maintenir une équité entre les charges supportées par les uns et les autres.

Toutefois, au début des années 2000 on a vu apparaître une dérive chez certains bailleurs consistant, sous couvert d'évolution du métier de gardien (qui en réalité tendait à devenir un gestionnaire locatif), à confier l'entretien ménager à des entreprises extérieures dont le coût était récupéré à 100% sur les locataires. Néanmoins, ces bailleurs continuaient à réclamer aux locataires 75 % du salaire du gardien. Cette pratique a notamment été développée à Paris Habitat suite à la signature en novembre 2000 d'un accord d'entreprise avec les syndicats de gardiens.

L'équilibre était donc rompu puisque le locataire payait deux fois la même prestation d'entretien ménager.

Il a fallu attendre que la Cour de Cassation tranche en septembre 2006 sur une action initialement

introduite par Emmanuel SPINAT, Président du Syndicat du Logement et de la Consommation, pour que les principes soient clairement énoncés.

En effet, dans ses arrêts de septembre 2006, la Haute Cour a condamné les bailleurs, et a posé le principe selon lequel le bailleur ne peut récupérer le salaire du gardien qu'à la condition que ce dernier effectue seul (et donc sans l'intervention d'un tiers) et de façon cumulative, l'entretien ménager et l'élimination des déchets ménagers.

Dans ces conditions si le gardien n'effectuait que l'une des 2 tâches, son salaire ne pouvait être récupéré. C'était le cas de Paris Habitat principal intéressé qui a donc décidé, après sa défaite devant les tribunaux, de ne plus récupérer auprès des locataires à compter de juillet 2007 le salaire des gardiens qui n'effectuaient pas cumulativement et seuls les deux tâches.

### Les nouvelles règles :

Pour faire barrage à cette victoire incontestable du SLC, certains bailleurs n'ont eu de cesse de faire pression sur le gouvernement afin qu'il prenne de nouvelles mesures leur permettant de récupérer à nouveau le salaire

de leurs gardiens.

C'est ainsi que le gouvernement dans un décret du 19 décembre 2008 est venu énoncer de nouvelles règles. L'objectif de ce nouveau décret, qui instaure des taux de récupération différenciés en fonction des tâches réalisées, est en théorie d'aller vers une plus grande équité, et d'éviter que dans certains cas le locataire ne paie deux fois la même prestation.

Désormais, si le gardien effectue :

- l'entretien ménager du groupe et l'élimination des déchets ménagers, son salaire est récupérable à hauteur de 75 %,
- uniquement l'entretien ménager du groupe, son salaire est récupérable à hauteur de 40 %,



- uniquement l'élimination des déchets ménagers, son salaire est récupérable à hauteur de 40 %.

S'il n'effectue aucune de ces deux tâches son salaire n'est pas récupérable.

Dans tous les cas, si une entreprise intervient, son coût est récupéré à 100%.

Quel que soit le taux de récupération 40% ou 75%, le nouveau décret ne remet pas en cause le principe posé antérieurement selon lequel les prestations exécutées par les gardiens doivent l'être sans l'intervention d'un tiers. A défaut, la récupération de son salaire n'est plus possible.

Néanmoins, la nouvelle réglementation introduit une certaine souplesse pour le bailleur, à savoir que dans certains cas, même si le gardien n'effectue pas seul certaines tâches, son salaire reste récupérable.

C'est notamment le cas lorsqu'une entreprise intervient en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien d'effectuer seul les deux tâches. Ce qui veut concrètement dire que pendant cette impossibilité matérielle, il y a une double récupération du salaire du gardien au taux de récupération habituel et de 100% du coût de l'entreprise.

Ces dérogations sont pour le moins sujettes à interprétation, et il reste donc, à se mettre d'accord sur ce que l'on entend par impossibilité matérielle ou impossibilité physique temporaire.

De même, le décret autorise désormais le bailleur à récupérer à concurrence de 10 % "les dépenses de

personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien".

Sur l'application de ces nouvelles dispositions, le SLC-CSF a été la seule organisation à faire des propositions concrètes.

Ainsi, s'agissant de la récupération de l'encadrant technique direct, pour notre organisation, il ne peut s'agir que du seul encadrant technique présent sur le site comme par exemple le régisseur, mais il ne peut en aucun cas s'agir du gérant ou de l'inspecteur technique.

Par ailleurs, pour le SLC-CSF cette récupération à concurrence de 10% de l'encadrant technique chargé du contrôle direct du gardien n'est possible que dans la mesure où est présent sur le groupe un gardien dont le salaire est récupérable à 40 ou 75 %.

En outre, s'agissant de l'impossibilité physique temporaire du gardien, qui correspond en réalité à une dispense médicale d'effectuer une ou les deux tâches, le SLC-CSF considère que cette dispense provisoire ne peut excéder 3 mois dans l'année. L'impossibilité matérielle devant elle être analysée au cas par cas en fonction des groupes.

L'enjeu de la concertation entre les représentants des locataires et les bailleurs sociaux parisiens consiste donc à trouver une lecture commune des dispositions de ce nouveau texte.

Il va sans dire que certains bailleurs sont plus disposés que d'autres à la concertation.

### **Ce qui n'est explicitement pas récupérable**

Il faut rappeler que seul entre en compte dans la récupération du salaire du gardien la rémunération ainsi que les charges sociales et patronales y afférentes.

Aussi, face aux pratiques abusives de certains bailleurs le décret précise les éléments du salaire qui ne sont pas récupérables. C'est notamment le cas du salaire en nature, de l'intéressement et de la participation aux bénéfices de l'entreprise, des indemnités et primes de départ à la retraite, des indemnités de licenciement, de la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur, de la cotisation versée au comité d'entreprise ...

Il nous faudra donc lors des contrôles de charges être vigilants et vérifier que ces éléments ne sont pas récupérés. Cela suppose bien entendu de disposer des documents nécessaires à la justification des charges de personnel ce qui est une autre histoire...

# Pénalités ascenseurs : l'action continue !

Depuis plusieurs années le SLC-CSF demande le remboursement aux locataires des pénalités appliquées par Paris Habitat aux ascensoristes. En effet, lors des contrôles de charges, le SLC-CSF a constaté que Paris Habitat ne remboursait pas ces pénalités aux locataires, bien qu'elles soient prévues aux termes des contrats en cas de défaut ou de mauvaise exécution des prestations dues aux locataires.



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.

A ce titre début 2008, dans un communiqué de presse adressé à tous les médias, Paris Habitat interpellait avec d'autres bailleurs parisiens, les ascensoristes sur " les carences d'entretien et de maintenance des ascenseurs qui pénalisent au quotidien les locataires ".

Dans le dossier de presse du 31 janvier 2008, Paris Habitat informait qu'il avait appliqué "plus de 1,7 millions d'euros au titre des pénalités de l'année 2007". Toutefois, ces sommes n'ont jamais été reversées aux locataires. Ainsi, lorsqu'un ascenseur reste en panne, Paris Habitat encaisse des pénalités sur le dos des locataires.

De plus, l'Office a reconnu qu'à ce jour il n'avait toujours pas appliqué la totalité des pénalités annoncées, plus d'un million d'euros n'étant tou-

jours pas recouvré auprès des ascensoristes.

Ainsi, Emmanuel SPINAT, représentant des locataires, est intervenu à plusieurs reprises auprès de la Direction Générale de Paris Habitat, pour demander à ce qu'il soit remédié à cette situation inacceptable.

Alors que fin 2008 le principe d'un remboursement des pénalités aux locataires avait été conclu avec Paris Habitat et que seules les modalités de remboursement restaient à négocier, début 2009, Pierre-René LEMAS, Directeur Général, est revenu sur l'engagement pris.

Le SLC-CSF a informé l'ensemble des locataires de cette situation inacceptable en diffusant un tract "Bonus pour Paris Habitat sur le dos des locataires" aux 117 000 locataires de Paris-Habitat.

Notre organisation est à l'origine du courrier adressé aux conseillers de Paris pour les alerter sur le non remboursement des pénalités ascenseurs aux locataires.

Suite à ce courrier, un vœu a été déposé au Conseil de Paris, demandant aux bailleurs sociaux de rembourser aux locataires les charges "ascenseurs" en cas de pannes de ceux-ci. Ce vœu a été voté à l'unanimité par le Conseil en juin 2009. Dans ce contexte, nos administrateurs comptent bien mettre M. Mano devant ses contradictions lors des prochains Conseils d'Administration : il ne peut avoir un discours au Conseil d'Administration de Paris Habitat et un autre au Conseil de Paris.

Le SLC-CSF poursuit donc son action et se donnera les moyens nécessaires pour que les pénalités soient enfin restituées aux locataires.

# Grille de vétusté : fin de la valeur résiduelle !

Après la SIEMP en 2007, une nouvelle grille de vétusté applicable au départ du locataire de son logement a été négociée cette année à Paris Habitat OPH à la demande des organisations de locataires. Une liste d'équipements a donc été définie avec par équipement : une durée de vie théorique, une franchise, un pourcentage d'abattement par année d'existence après franchise, mais aussi une valeur résiduelle après la durée de vie de l'équipement qui a été supprimée en 2009 grâce à l'action déterminée du SLC-CSF.

Rappelons que la vétusté est l'usure de l'équipement dans le temps liée à son usage normal. Elle est à la charge du bailleur. Par contre les dégradations qui sont des détériorations consécutives à une utilisation anormale des équipements sont à la charge du locataire, durant la durée de vie théorique de l'équipement.

Ainsi pour un locataire quittant son logement au bout de 10 ans, si l'état des lieux de sortie mentionne le changement d'un robinet, sachant que la durée de vie théorique d'un tel équipement est de 10 ans, le locataire n'aura pas à supporter le coût de ce remplacement ; alors que dans l'ancienne grille il aurait eu à payer 20% du coût du remplacement.

L'établissement de cette grille a donné lieu à de nombreuses réunions et à de très vives discussions entre les organisations de locataires et la direction de Paris Habitat. Le SLC-CSF s'est fortement investi sur ce dossier qui constitue une avancée très importante pour les locataires.



## Charges locatives : des règles partagées à la RIVP

La liste des charges récupérables est définie par les décrets du 9 novembre 1982 et du 26 août 1987 qui en dressent une liste limitative. Néanmoins certains termes généraux peuvent prêter à interprétation et des jurisprudences sont intervenues pour apporter certains éclaircissements.

L'interprétation de ce décret a été la cause de nombreux litiges entre bailleurs et locataires.

Suite à la demande notamment du SLC-CSF, la RIVP et les associations de locataires se sont concertées afin d'établir une grille de récupérabilité des charges auprès des locataires, les principaux postes de dépenses étant classés par ordre alphabétique, avec une mention récupérable ou

non récupérable.

Ce document a pour objectif que bailleur, locataires et associations aient une lecture commune des charges récupérables. Cette brochure servira donc de référence aux associations lors du contrôle des charges locatives et réduira d'autant les éventuels litiges.

Le SLC-CSF a été pleinement partie prenante de cette démarche de concertation qui vise à clarifier les conditions de récupération des charges locatives. Il souhaite instamment que des documents similaires soient établis chez les autres bailleurs tels que Paris-Habitat, SIEMP...

## Un journal de quartier qui décoiffe !

Dans le cadre de la Concertation Locative à Paris Habitat, l'Association SLC des locataires du Groupe Dulaure 20ème prépare chaque année depuis 2006 des projets qui contribuent à réunir les locataires dans le but de favoriser le lien social. L'association réalise notamment un journal intitulé "GAZETTE GROUPE DULAURE".

Ce journal composé de quatre pages est destiné à l'ensemble des locataires de l'immeuble et présente des articles tels que :

- "Historique du quartier" accompagné, selon le sujet choisi par l'équipe de rédaction, de biographies succinctes de personnages illustres qui ont donné leur nom aux rues du quartier.

Cet article entraîne l'équipe à faire des recherches sur Internet et en bibliothèque de photos et de renseignements historiques.

- "Actualité de l'association" qui relate les faits et l'ambiance des diverses manifestations qui ont lieu mensuellement au sein du local.

- "Horoscope humoristique"
- Différentes recettes de cuisine.
- Diverses informations utiles.
- Coin détente (jeux, humour).

Tout un tas d'informations impatientement attendues par tous les locataires.



Extrait du journal n°3 - Juin 2008



Equipe d'animation: Claude LLORENS, Yvette FENEROL, Nicole MOREAU, Catherine PITOT.