



# Échos de la CLCV du Val-de-Marne

CONSOMMATION  
LOGEMENT ET  
CADRE DE VIE

*Citoyens au quotidien*

Association de défense des consommateurs et usagers

**Spécial logement**

Mars/Avril 2022

BULLETIN D'INFORMATION N° 32

## EDITO

La CLCV est une association dont la particularité est d'agir dans plusieurs domaines à la fois : consommation mais aussi logement et cadre de vie. Notre tâche est ambitieuse mais elle a l'avantage de permettre à nos adhérents de recourir à la CLCV pour résoudre divers problèmes de la vie courante.

Dans le Val de Marne un certain nombre d'entre vous a fait appel à un de nos bénévoles des permanences pour vous conseiller ou accompagner dans vos démarches afin de résoudre un litige individuel avec une banque, un organisme de voyage, un opérateur des médias, un bailleur privé ou public... ; un grand nombre d'entre vous a adhéré à la CLCV pour créer une association ou un groupement de locataires suite aux difficultés à obtenir du bailleur les réponses aux problèmes collectifs rencontrés sur votre lieu d'habitation.

Ce numéro spécial logement des Echos de la CLCV du Val de Marne vous donne la parole **pour témoigner de vos succès et difficultés** en tant que responsable d'une structure de locataires, pour vous informer de vos droits, pour vous faire **connaître le rôle d'un administrateur des locataires** chez un bailleur social, en cette année des élections dans les parcs HLM.

Nous nous félicitons bien sûr de **la victoire de notre confédération** qui a obtenu du gouvernement la prise en compte de **la limitation de la hausse du prix du gaz dans les contrats signés par les bailleurs sociaux et les syndicats de copropriétés**.

La reprise de la commission de conciliation du Val de Marne nous encourage dans nos actions.

**Mais nous ne pouvons agir sans vous**, aussi nous vous remercions de votre fidélité auprès de la CLCV.

Si vous avez quelque disponibilité et l'envie de rejoindre nos équipes de bénévoles, nous serons heureux de vous accueillir et si besoin vous former pour vous permettre d'accompagner les adhérents qui sollicitent notre aide.

Bonne lecture à tous et n'hésitez pas à nous envoyer vos commentaires sur notre adresse mail [valdemarne@clcv.org](mailto:valdemarne@clcv.org), nous sommes toujours contents de lire vos avis.

Communiqué de presse CLCV nationale - 28 février 2022

**PRIX  
DU  
GAZ :**



Credit photo : © Chepko Danil  
stock.adobe.com

**LA CLCV VEUT UNE APPLICATION  
IMMÉDIATE DU BOUCLIER TARIFAIRE  
POUR L'HABITAT COLLECTIF**

Face à la flambée du prix du gaz, la CLCV a salué positivement la décision du gouvernement d'étendre le bouclier tarifaire en place depuis le 1er octobre 2021 à l'ensemble des immeubles privés ou sociaux chauffés collectivement au gaz, et ceci jusqu'au printemps 2022. Décision que nous réclamions depuis plusieurs semaines.

Les événements internationaux géopolitiques entraînent une hausse très importante et vraisemblablement durable du marché du gaz.

Face à cette situation, nous prenons acte de la déclaration de Monsieur Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, d'étendre le bouclier tarifaire jusqu'à la fin 2022.

Pour rassurer les habitants concernés, il est indispensable qu'un décret reprenant les engagements gouvernementaux soit publié dans les prochains jours.

La hausse prévisible de l'ensemble des prix de l'énergie doit parallèlement entraîner la revalorisation du forfait charges dans le calcul de l'APL et une réflexion sur la fiscalité plafonnée sur les produits essentiels indispensables pour les ménages.

De plus, la CLCV demande à l'ensemble des bailleurs sociaux de répercuter immédiatement sur les quittances des locataires les effets positifs des décisions gouvernementales.

Trop d'entre eux sont souvent plus prompts à majorer les provisions de charges que de faire bénéficier les locataires des rares décisions en leur faveur.

## REPRISE DES ACTIVITÉS DE LA CDC 94



Le rassemblement des bénévoles de la CLCV devant la Préfecture du Val de Marne a eu l'écho que nous escomptions.

En effet, la DRIHL a recruté deux agents pour la CDC, et les séances ont repris fin janvier 2022. Le secrétariat a repris l'instruction des dossiers arrivés à la DRIHL mi-novembre.

Pendant cette longue période d'interruption, les dossiers qui ont été adressés au secrétariat de la commission ont tous été redirigés vers les conciliateurs de justice.

Nous tenons à remercier toutes les personnes présentes à la manifestation du 2 novembre 2021 devant la Préfecture. Cette mobilisation prouve une fois de plus que l'union fait la force.

## LOI DALO UNE PRIORITÉ A RESTAURER

Cour des comptes, janvier 2022

Le Droit au logement opposable (DALO) a été instauré par la loi du 5 mars 2007. Il constitue, sur critères d'éligibilité (CCH : L.441-2-3), un recours pour les requérants faisant face à des difficultés d'accès au logement. Il confie à l'État l'obligation de loger ou de reloger de façon prioritaire et urgente les ménages reconnus éligibles. La Cour des comptes constate une accentuation des difficultés, la remise en cause de la légitimité du dispositif, la fragilité des processus de décision et d'accompagnement des situations. Le présent rapport constate ainsi :

- une dégradation de l'effectivité du DALO ;
- une mise en cause croissante de la responsabilité de l'État ;
- un enlèvement de la situation résultant d'une conjonction de facteurs (notamment les difficultés d'accès au logement social, mais aussi l'augmentation du nombre des objectifs assignés aux acteurs locaux en matière d'attribution de logements sociaux ou encore de relogements).

Au regard de ce bilan, le rapport formule des propositions d'ajustements législatifs et réglementaires et des mesures relevant des services de l'État. 13 recommandations sont ainsi exprimées, autour de cinq orientations :

- garantir la primauté du DALO sur les autres situations d'accès au logement ;
- recentrer le droit et réviser certains critères d'éligibilité pour en garantir le caractère de recours ultime ;
- accompagner davantage les ménages ;
- spécialiser et simplifier les procédures ;
- responsabiliser les acteurs du logement.

Source ADIL 94 :

[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat\\_Actualite/habitat\\_actualite\\_184.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_184.pdf)

## Une Détermination payante !

Grâce à son obstination et à l'aide demandée à la CLCV, une jeune mère chargée d'une famille de 2 jeunes enfants et de sa sœur de 18 ans, dont la responsabilité éducative lui a été confiée par jugement, a obtenu un logement chez Valophis à Choisy le Roi.

En effet, son logement privé loué à Choisy par un marchand de sommeil était frappé par un arrêté d'insalubrité depuis 2006, ce qui a été caché par l'agence immobilière qui a conclu le bail (réels dangers par la présence d'humidité et de fils électriques traînant dans tout l'appartement).

L'humidité génère des moisissures qui causent des allergies au bébé et un mal-être à cette famille.

La famille avait fait une demande de logement social qu'elle renouvelait chaque année depuis 2018. Vu sa situation dramatique, elle a été reconnue prioritaire DALO en février 2021 et elle s'est appuyée sur la CLCV pour obtenir un logement à Choisy dès que possible. De nombreuses lettres ont été envoyées par la CLCV à différents bailleurs, et c'est aussi à l'initiative de la CLCV que des contacts ont été établis avec l'ADIL de Créteil. Jusqu'au bout, un accompagnement de la CLCV pour l'actualisation de son dossier et surtout sa détermination sans faille ont fini par aboutir à l'obtention d'un logement social de 4 pièces chez Valophis en février 2022, que la famille vit comme une grande victoire.

# RECHERCHE... PRESIDENT !

Pascal Amirault est président de l'association CLCV des Grands Champs à Thiais depuis 2012, il part en Normandie à la fin de 2022 et il laisse ses 150 adhérents, orphelins de Président et peut-être même sans association !

## Au début, il est simple locataire

Quand Pascal arrive aux Grands Champs, avant 2010, comme locataire de l'Immobilière 3F, il y a 10 tours et une dizaine de barres soit plus de 1000 habitants. Suite à la réhabilitation ANRU de 2011, il reste 6 Tours et 7 barres soit un total de 632 locataires.

## Comment Pascal est-il devenu Président d'association ?

Après une carrière dans la restauration ferroviaire notamment sur l'Eurostar, comme manutentionnaire au début, puis rapidement comme chef d'équipe, responsable des inventaires, il se retrouve en invalidité, suite à un grave accident puis à une longue maladie.



Pascal Amirault, Président de l'association CLCV des Grands Champs

En 2012, Pascal a seulement 49 ans, une énergie sans faille et plein de temps, il fonde une association de locataires avec la CNL, mais déçu, il rejoint rapidement la CLCV en novembre 2012. Avec une aide efficace des responsables de la CLCV, il apprend les bases de la défense des locataires comme les charges locatives. Il fera ultérieurement une formation au contrôle des charges au CTCRC, pour approfondir.

## Quelles sont ses principales réussites ?

- **Charges d'ascenseurs** : dès 2012, il arrive à faire retirer les charges d'ascenseurs d'un programme de 332 appartements ... parce qu'il n'y avait pas d'ascenseurs (vrai de vrai) !!!
- **Chauffe-eaux** : Pascal arrive à faire enlever des charges l'entretien de 242 chauffe-eaux qui n'existent pas et également des compteurs d'eau froide comptés à tort.
- **Charges d'eau froide** : après la réhabilitation ANRU de 2011, la régularisation d'eau sur les 6 tours était créditrice pour le bailleur 3F. En 2013, on imputait aux locataires 55 000€, en 2014, 54 000€, et en 2015, la régulation passe à 11 000€ puis en 2016 et 2017 : 5 000€. Les années suivantes la régularisation devient débitrice pour les bailleurs par rapport aux provisions. Depuis 2014, l'acharnement de Pascal à vérifier ce poste de charges a permis aux locataires de percevoir un remboursement de 500€ en moyenne, près d'un loyer.

De plus, Pascal a obtenu que les tours aient chacune leur compteur et les petits bâtiments les leurs. De plus, il obtient que les gardiens relèvent les index des compteurs tous les mois. De plus, il fait la chasse aux fuites et pendant la résidentialisation, il surveille la pose de compteurs de chantier par les entreprises, en faisant condamner les robinets extérieurs dont les entreprises et certains locataires se servaient.

- **Espaces verts** : Pascal négocie et obtient la suppression des charges d'espaces verts, pendant les travaux de résidentialisation.
- **Venue des sous-préfets** : par deux fois, Pascal obtient la venue et l'inspection de l'ensemble des Grands Champs par le Sous-Préfet puis la Sous-Préfète du Val-de-Marne qui demandera à monter à l'intérieur de trois tours et constatera un manque d'entretien par le bailleur !

## Et la convivialité ?

Trois fêtes des voisins ont eu lieu (avant le COVID) mais Pascal préfère parler des trois autres repas partagés où ont participé 75 personnes avec des nourritures variées qui reflètent la population bigarrée des Grands Champs. Les relations de l'association avec les gardiens et les responsables 3F se sont bien améliorées et on peut se réjouir d'une bonne entente.

## Une déception ?

Au moment de partir en Normandie vers une autre vie, le principal regret de Pascal c'est de ne pas trouver un successeur homme ou femme qui puisse continuer son travail. S'il ne trouve personne, cela signera la fin de l'association. Cela serait dommage, alors qui veut poursuivre ? La CLCV est prête à aider, accompagner et former une nouvelle équipe dirigeante pour l'association !!!

23 février 2022

## TÉMOIGNAGE DU GROUPEMENT ARCHEVÊCHÉ DE CHARENTON

Notre groupement a été créé courant juin 2020 suite au silence du bailleur face aux demandes des locataires. Un bailleur injoignable et une gardienne qui décide de tout.

Les problèmes étaient nombreux : Depuis trois ans nous étions mal chauffés, n'avions aucun regard sur les charges qui nous étaient transmises avec beaucoup de retard et des provisions inchangées depuis 10 ans !

Une réhabilitation catastrophique avec des ouvriers non qualifiés, pas de responsable sur le chantier. Les locataires étaient livrés à eux-mêmes pour résoudre les problèmes comme celui du carrelage posé de travers, les malfaçons des fermetures de fenêtres ... Du matériel bas de gamme à tous les niveaux !

Grâce à la CLCV nous avons eu des réponses du bailleur. La CLCV nous a aidés, conseillés et accompagnés chaque fois que nous en avions besoin.

### Nos permanences

#### Créteil | [Sur rendez-vous](#)

- Le mardi de 18h à 20h (sauf vacances scolaires)

- Le jeudi de 9h à 12h

Tél. : 01 42 07 08 09 (de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h)

Mail : [valdemarne@clcv.org](mailto:valdemarne@clcv.org)

#### Ivry sur Seine | [Sur rendez-vous](#)

Le mercredi de 17h à 19h

Tél. : 07 49 37 97 28 (le mardi entre 15h et 18h ou le mercredi entre 10h et 12h)

Mail : [ulclcvivry@gmail.com](mailto:ulclcvivry@gmail.com)

#### Kremlin-Bicêtre | [Sur rendez-vous](#)

Le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> samedi de chaque mois

Mail : [kremlinbicetre@clcv.org](mailto:kremlinbicetre@clcv.org)

Tél. : 07 83 21 95 94

#### Vincennes | [Sur rendez-vous](#)

Le jeudi de 9h30 à 12h

Tél. : 07 85 34 43 47

Mail : [vincennes@clcv.org](mailto:vincennes@clcv.org)

## INTERVIEW

**AZIZ NDIAYE est administrateur locataire chez VALOPHIS, important office HLM du Val de Marne.**

Elu en 2018 il nous retrace son parcours et nous parle de son rôle auprès du bailleur.

### POUVEZ VOUS NOUS DIRE COMMENT VOUS ETES DEvenu ADMINISTRATEUR LOCATAIRE ?

J'étais responsable d'une association de locataires affiliée à la CLCV, dans un parc privé. Pendant plusieurs années nous avons mené des actions avec succès. Quand le patrimoine a été racheté par Valophis, l'Union Départementale CLCV m'a demandé mon accord pour me présenter aux élections HLM afin de devenir administrateur locataire.

### QUEL EST VOTRE ROLE CHEZ VALOPHIS ?

Mon rôle principal en tant qu'administrateur est de **relayer au bailleur les desideratas et problèmes des locataires** sur les différents patrimoines de Valophis.

Pour ce faire, en tant qu'administrateur je participe au conseil d'administration mais aussi aux divers groupes de travail autrement appelés : Commissions de concertation locative (CCL).

### QUELLES POSITIONS AVEZ-VOUS DEFENDUES DANS CES INSTANCES AU COURS DE VOTRE MANDAT ?

**Au Conseil d'administration je me suis évidemment toujours opposé à toute augmentation de loyer.**

Au cours des commissions de concertation locatives j'ai **défendu surtout les droits des locataires, particulièrement au moment des réhabilitations des logements en milieu occupé**, moments très difficiles à vivre pour les résidents. D'autre part, j'ai toujours veillé à ce que les provisions sur charges soient les plus proches possibles des dépenses réelles. J'ai attiré l'attention des services pour la prise en charge et le traitement des sollicitations des locataires.

### VOUS AVEZ DEFENDU AUSSI DES CAS INDIVIDUELS. POURRIEZ-VOUS NOUS EN CITER ?

Il m'est arrivé effectivement d'aider à résoudre des problèmes individuels relatifs à des travaux dans un appartement, l'obtention d'une place de parking ou la prise en charge par le bailleur d'une réparation non locative.

### QUE DIRIEZ-VOUS AUX LOCATAIRES QUI HESITENT A SE PRESENTER COMME ADMINISTRATEUR ?

**Je leur dirai que, évidemment c'est un rôle qui est très prenant, mais il apporte aussi beaucoup de satisfaction sur le plan humain et reste très enrichissant à différents niveaux.**

**MERCI AZIZ de nous avoir accordé cette interview et nous espérons qu'elle suscitera d'autres adhérents à s'engager comme administrateur locataires pour faire valoir leurs droits.**



# Échos de la CLCV du Val-de-Marne

CONSUMMATION  
LOGEMENT ET  
CADRE DE VIE

*Citoyens au quotidien*

Association de défense des consommateurs et usagers

**Spécial logement**

Mars/Avril 2022

Annexe

BULLETIN D'INFORMATION N° 32

## INFOS JURIDIQUES

### Aides au logement : paramètres 2022

(arrêté du 20.12.21 : JO du 28.12.21)

Les paramètres de ressources des bénéficiaires des aides personnelles au logement sont mis à jour, à compter du 1er janvier 2022. L'arrêté du 20 décembre 2021 vient ainsi modifier l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement. Sont revalorisés :

- le montant forfaitaire de ressources applicable aux étudiants (CCH : R.822-20, en fonction de l'IRL du troisième trimestre) ;
- l'abattement forfaitaire (R0) applicable aux ressources du ménage en Métropole, et celui applicable en outre-mer, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (CCH : D.823-17).

### Plafonds de ressources HLM

(arrêté du 27.12.21 : JO du 30.12.21)

Les plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS) sont mis à jour, à compter du 1er janvier 2022. L'actualisation des plafonds de ressources est réalisée en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (CCH : R.441-1). L'IRL du troisième trimestre 2021 s'établit à 131,67, soit une augmentation de 0,83 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2020. À noter que les plafonds de ressources PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 % (arrêté du 29.7.87 : art. 1er).

### Vente HLM avec application différée du statut de la copropriété

(décret n° 2021-1534 du 26.11.21 : JO du 28.11.21)

Lors de la vente de logements à des personnes physiques, les organismes HLM ont la possibilité de différer l'application du statut de la copropriété à l'immeuble, en reportant le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur pour une période maximale de dix ans (ord. n° 2019-418 du 7.5.19). Pris en application de cette mesure, le décret du 26 novembre 2021 encadre notamment les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges et les obligations d'information de l'organisme HLM pendant la période transitoire. Ses dispositions sont entrées en vigueur le 29 novembre 2021.

En savoir plus : <https://www.anil.org/aj-vente-hlm-application-differee-regime-copropriete/>

Source : ANIL N°184 février 2022