

BULLETIN D'INFORMATION de l'Aliaa

Numéro 73

Février 2015

DANS CE NUMÉRO :

<i>Edito du président</i>	1
<i>Rapport moral</i>	2
<i>Rapport financier</i>	5
<i>La vie culturelle</i>	6

Le conseil d'administration de l'Aliaa

Président : Bernard Tronc
 Vice-présidente : Samira Bouclet-Hara
 Trésorière : Séverine Lemaistre
 Secrétaire : Mickael Bahati
 Chargé des activités associatives : Frédéric Picard
 Chargé de l'animation : Ahmed Meddah, Clarisse Lazerges, Paul Willy

notre site : <http://aliaa-75018.e-monsite.com/>



Edito du président

L'année 2014 avait bien mal commencé.

Le départ de Marie-Christine Escolan a eu l'effet d'un siphon sur le conseil d'administration. L'estimée précédente présidente avait marqué l'ALIAA de son empreinte, faite d'une écoute attentive, d'une détermination constante et d'une remarquable faculté à tisser des liens sociaux.

Le CA était réduit à sa portion congrue et ses quelques membres, peu rassurés sur l'avenir, se demandaient comment passer ce cap difficile.

Alors un réflexe de survie, un appel aux bonnes volontés pour relancer la dynamique d'une action et ne pas désespérer du bienfondé de notre utilité au profit de l'ensemble des résidents.

Et miracle !

Quatre adhérents, jeunes et talentueux, ont accepté de prendre des responsabilités, de « se mouiller le maillot », malgré leurs contraintes de vie familiales et professionnelles.

Et re-miracle !

La bataille « des Anciens et des Modernes » n'a pas eu lieu : les moins âgés ont apporté leur diversité enrichissante, leur vitalité, leur fougue et des concepts renouvelés. Les plus âgés, une expérience plus murie, une histoire, une capacité à relativiser.

Et cette complémentarité, j'allais dire ce mélange, s'est produit sans heurt, ni rupture, mais au contraire et d'emblée grâce à

une compréhension et une complicité constructives.

Enfin les circonstances ont aidé à ce renouveau. Exit un bailleur figé dans son immobilisme et rendu quasi autiste, arrive un nouveau bailleur, certes rompu au dialogue et à la concertation, mais qui vient en suscitant à tous bien des questions. L'effet est presque immédiat : les énergies sont revitalisées.

Notre dernière assemblée générale en a été le signe et je m'en félicite.

L'année 2015 vient de s'ouvrir. Je crois qu'elle va être enthousiasmante mais aussi exigeante. Notre détermination sera d'être un relais efficace et critique de vous tous auprès d'ICF La Sablière, qui est loin de se présenter comme un adversaire.

Nous comptons sur vous tous, sur votre soutien d'abord, vos observations, vos suggestions, vos alertes, sans quoi nous n'avons pas beaucoup de légitimité, et je vous en remercie vivement.

Ensemble, et avec l'appui sûr, encourageant et puissant de la CLCV en faveur de l'ALIAA, nous réussirons à être entendus, respectés et reconnus comme de vrais partenaires que nous avons l'ambition d'être, et faire émerger un nouvel art de vivre ensemble.

Bernard TRONC

Assemblée Générale du 15 Décembre 2014

RAPPORT MORAL

Dans le déroulé un peu chaotique de l'année 2014 pour l'ALIAA, deux faits marquants pourtant émergent :

- la rencontre d'octobre 2014 avec ICF La Sablière
- la procédure de conciliation entre l'ALIAA et ICF Novedis

Rencontre avec ICF LA SABLIERE

Après l'achat par LA SABLIERE des immeubles A et B de l'allée d'Andrezieux, ce nouveau bailleur a souhaité prendre contact avec les organisations représentatives des locataires.

En juillet l'amicale ALAP a d'abord été reçue; l'ALIAA a, ensuite, été invitée en octobre.

Cette entrevue était pour nous l'occasion d'évoquer l'ensemble des problèmes et des préoccupations qui nous paraissaient les plus importants et dont les réponses auraient une répercussion à court et moyen terme pour tous les locataires.

Le conventionnement

Le premier des sujets est l'application de la législation relative aux HLM aux locataires présents et à venir puisque nos appartements se trouvent désormais placés dans cette typologie du fait même que notre nouveau propriétaire est un bailleur social.

LA SABLIERE nous a expliqué qu'à la suite, notamment, d'une enquête menée par l'agence Logement de la SNCF, et des accords négociés (**conventions**) entre LA SABLIERE et divers organismes comme la Ville de Paris, **3 conventionnements** ont créé 3 catégories de logements sociaux :

- **les PLUS**, correspondant à un parc Locatif à Usage Social, et à un prêt qui lui est associé, pour des ménages disposant des ressources dont le montant plafonné les rend éligibles aux logements sociaux,
- **les PLAI**, correspondant à un parc Locatif Aidé d'Intégration, et à un prêt associé, destiné aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 60% du plafond PLUS,
- **les PLS**, correspondant à un Parc Locatif Social, et à un prêt associé, destiné aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 130% du plafond PLUS.

les conventions sont consultables à la loge du n° 8; chacun peut ainsi vérifier de quel conventionnement son appartement dépend.

Ces conventions fixent, en même temps, 2 types de loyers :

- des loyers dits "**conventionnés**": à chaque conventionnement (PLUS, PLAI, PLS) correspond un loyer maximum qui s'impose,
- des loyers dits "**dérogatoires**" : pour cette catégorie, le loyer maximum est celui constaté comme le plus élevé (prix au m2) au moment de l'achat des immeubles par La Sablière (p.ex.: 18 € le m2)

En fonction du classement d'un logement donné dans le type de conventionnement (PLUS, PLAI, PLS) auquel l'appartement est rattaché **ET** des ressources du ménage qui l'occupe, les locataires paieront un loyer "conventionné" qui pourra être :

- **inférieur au loyer actuel**, surtout s'ils sont dans les catégories PLUS et PLAI
- **supérieur de 10 % à leur loyer actuel**, sans dépasser le plafond de la catégorie PLUS, s'ils sont dans la catégorie PLS
- **un loyer "dérogatoire"**, si leurs revenus dépassent le plafond du PLS (130% du PLUS)

Ce loyer pourra subir une augmentation de 10% sans dépasser le plafond de la catégorie PLS, puis ultérieurement être égal au loyer maximum.

Les situations entrant dans cette hypothèse seront examinées avec une attention bienveillante au cas par cas, assure La Sablière.

Pour déterminer ces divers classements, La Sablière doit faire une enquête sur les ressources de TOUS les locataires actuels, et ces derniers sont tenus d'y répondre.

Cette enquête sera renouvelée tous les ans.

Une investigation menée début 2015

Après dépouillement des résultats (avril/mai), elle donnera lieu à la conclusion de nouveaux baux (2^{ème} semestre 2015) et à l'application des loyers

"conventionnés" ou "dérogatoires" selon le cas, sachant que pour les situations induisant une diminution du loyer actuel, celle-ci – et uniquement elle – sera rétroactive dans des conditions expliquées ultérieurement.

LA SABLIÈRE nous précise avec insistance que quelles que soient les diverses conditions juridiques actuelles des locataires (occupation accessoire au contrat de travail, retraités âgés bénéficiant d'un loyer "bloqué", location de droit commun – loi de 1989, etc.), tous les occupants relèvent désormais de la législation HLM qui institue un droit au bail à vie.

PERSONNE NE SERA INVITE A QUITTER LES LIEUX.

Le 3 février dernier, la Sablière nous a réunis au sujet de la mise en œuvre de l'enquête sur les revenus des locataires.

Lors de cette entrevue, nous avons rencontré une représentante du cabinet Le Frene en charge de la réalisation et de l'analyse de cette enquête. Une équipe est à la disposition des locataires pour les aider à compléter le questionnaire et répondre à toute question relative à cette enquête.

Une permanence sera assurée au bureau du 8 allée d'Andrezieux.

En prenant contact avec votre correspondant escalier, l'ALIAA peut vous accompagner dans cette démarche.

Nous pouvons nous saisir de votre dossier et nous faire un intermédiaire avec La Sablière, en particulier si vous pensez être dans la situation du loyer dérogatoire.

Régularisation des charges

Depuis le 1^{er} juillet 2014, LA SABLIÈRE a la maîtrise des charges décomptées à partir de cette date. Elle a pour habitude de procéder à la régularisation l'année qui suit celle de la collecte des provisions pour charges et elle s'est déjà assuré auprès de l'ASL de la fourniture par cette dernière, en temps et en heure, des factures relatives aux charges communes de la résidence (chauffage, électricité générale, eau, espaces verts, etc.) pour le respect de ce calendrier.

Toutes les charges antérieures au 1^{er} juillet 2014 relèvent de la responsabilité d'ICF NOVEDIS.

La réhabilitation

Les prêts associés aux conventionnements sont destinés, pour partie, à des travaux de réhabilitation des immeubles appartenant désormais à LA SABLIÈRE.

Celle-ci a conscience des obligations de sécurité et de mises aux normes qui lui incombent, notamment, concernant l'isolation des bâtiments, mais également les accès – en particulier au profit des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) –, la conformité aux normes des appartements, etc.

Le projet initié par ICF NOVEDIS servira de base à celui que LA SABLIÈRE examine déjà.

Ce projet donnera lieu à des diagnostics, des études préalables, des visites d'appartement, au recueil des desiderata des locataires.

S'agissant de l'accessibilité aux PMR, il y a 2 aspects :

- la commodité d'accès depuis l'extérieur dans la résidence qui relève de l'obligation de l'ASL,
- l'accès proprement dit aux immeubles de LA SABLIÈRE qui la concerne au 1^{er} chef.

Les travaux nécessités par l'état dégradé actuel de nombre d'appartements

En son temps, ICF NOVEDIS justifiait de différer ce type de travaux dont elle conditionnait la réalisation à la réhabilitation, qu'elle n'a jamais accomplie.

Les travaux dont l'urgence serait avérée seront effectués, sur demande du locataire via la gardienne concernée.

Les intrusions, dégradations, Vols et agressions

Elles sont le fait d'individus qui pénètrent dans la résidence soit parce qu'ils disposent irrégulièrement d'un badge, soit en enjambant le petit muret séparant la chaussée de la rue des Amiraux prolongée de la dalle Est.

S'agissant de la clôture de la partie Nord de la dalle Est, ICF NOVEDIS s'est engagée à réaliser des travaux consistant à aménager un espace de stockage provisoire, avant traitement par les éboueurs, des poubelles "vertes" et à clôturer cette partie de la dalle sur tout le parcours où elle est au même niveau que la chaussée.

Il semble qu'ICF NOVEDIS a pris du retard sur le calendrier prévu, mais les installations envisagées seront bien concrétisées.

En ce qui concerne l'usage abusif des badges, des

discussions de LA SABLIÈRE avec l'ASL, il résulte la nécessité de renouveler les badges actuels par de nouveaux dispositifs dont la distribution fera l'objet d'un contrôle strict.

Le stationnement sauvage

LA SABLIÈRE est consciente que cette situation met en cause la sécurité puisque ce stationnement interdit, notamment, aux pompiers de passer, en cas d'incendie par exemple.

La distribution des nouveaux badges, qui ne seront attribués qu'à raison d'une voiture par ménage, peut constituer une solution à cette difficulté.

Par ailleurs, une réflexion est engagée sur la mise en place, parallèlement au trottoir, de plots déformables qui seraient une gêne pour des véhicules légers, alors qu'au passage d'un camion de pompiers ils s'écraieraient et qu'après le passage de celui-ci, ils retrouveraient leur forme initiale.

LA SABLIÈRE rappelle que badges et plots nécessitent une discussion avec l'ASL qui a la gestion des espaces communs, comme dans une copropriété.

Les digicodes des portes de la dalle Ouest vont être changés très prochainement (fin des vacances de février 2015). De nouveaux badges pour ouvrir le portail d'entrée face au 90 rue des Poissonniers vont être distribués à raison de un badge par véhicule de locataire.

Le parking souterrain et les emplacements numérotés de la dalle Est sont gérés par La Sablière. Le parking en contrebas et ses accès (portail et portillon) sont gérés par ICF Novedis. Les parkings de la dalle Ouest sont gérés par l'ASL.

La présence d'un maître chien

Ce contrat de prestation de service a été conclu par l'ASL. La surveillance s'applique à tous les espaces qui relèvent de la gestion de l'ASL (voies, jardins, dalles Est et Ouest.). Mais il s'agit d'une vacation qui n'a aucun caractère pérenne. Le maître chien fait des rondes sur les extérieurs du site mais n'entre pas dans les halls. La Sablière travaille actuellement à limiter les accès aux halls afin d'en empêcher l'occupation. Il est possible de contacter la police en cas d'occupation des halls et de nuisances.

La Sablière fait appel, pour d'autres de ses résidences, à GPIS. Cette société de surveillance organisée par les bailleurs sociaux fait des rondes de nuit. La question est de savoir comment ce dispositif peut prendre sa place dans le cadre de l'ASL.

Le rôle des gardiennes

Le contrat de travail des gardiennes dépend d'une nouvelle convention collective qui a des incidences sur le fonctionnement quotidien.

Elles conservent les missions de nettoyage des parties communes et d'élimination des déchets.

L'entretien des abords des entrées côté dalle Est et du n° 8 sont à la charge des gardiennes au titre de leur contrat de travail, nous a confirmé La Sablière. Le gestionnaire du site d'Andrezieux, Arnaud SABARD, doit veiller à la correcte réalisation de cette opération.

A cela s'ajoute un travail administratif autrement orienté et davantage informatisé.

Par cette fonction, les gardiennes sont une interface entre les locataires et le gestionnaire du site, chez LA SABLIÈRE, pour ce qui concerne les réclamations, les travaux d'urgence ou nécessaires, la surveillance de l'état des immeubles.

Par ailleurs, un bureau d'accueil et une permanence assurée à tour de rôle par les gardiennes sont mis en place.

Le nombre des gardiennes est maintenu à 3. Un recrutement est en cours pour remplacer Mme CROUZET.

La procédure de conciliation entre ALIAA et ICF NOVEDIS

Depuis 2011, l'ALIAA soutenait, en ce qui concerne l'incidence du coût des salaires des gardiennes, au titre des charges récupérables sur les locataires, que le taux applicable par le bailleur était 40% et non de 75%, imputé à tort par ICF NOVEDIS, au motif que les gardiennes n'assuraient pas réellement l'élimination des déchets et n'effectuaient que l'entretien des parties communes (décret du 19 décembre 2008).

L'ALIAA, demandant l'application rétroactive du taux de 40% à compter de l'année 2007, point de départ de la non réalisation par les gardiennes de la mission d'élimination des déchets, réclamait ainsi la restitution, pour les années 2007 à 2010, aux locataires par ICF NOVEDIS d'un trop perçu indu de 149.958 €.

Les tentatives d'arrangement amiable avec ICF Novedis ayant échoué, l'ALIAA a été contrainte de saisir, le 13 mars 2014, la commission départementale de conciliation pour qu'elle convoque les parties en

litige en vue d'aboutir à une transaction.

A l'audience du 13 novembre 2014, après débat et discussions, un accord est intervenu. Les parties sont convenues que les années 2007 et 2008 ne pouvaient être prises en compte car elles tombaient sous le coup de la prescription, ce qui avait pour effet de réduire le montant réclamé de 76.700 €

ICF Novedis a accepté d'appliquer à compter de l'année 2009 et pour les années restant à régulariser le taux de 40% du montant brut des salaires des gardiennes, ce qui implique, pour 2009 et 2010, la restitution aux locataires d'un trop payé par eux de 73.000 €

La créance des locataires sur ICF NOVEDIS sera apurée sur la régularisation des charges des années 2011 à 2013 et du 1^{er} semestre 2014, en compensant à due concurrence la quote part de créance de chaque locataire concerné par le solde de ces régularisations qui resterait à la char-

Cet accord devra être réalisé au plus tard le 31 mai 2015, faute de quoi l'ALIAA reprendra tous ses droits et, forte de l'accord de conciliation, engagera une action en justice contre ICF NOVEDIS qui a renoncé expressément à se prévaloir de la prescription.

Bien entendu, l'ALIAA s'attachera à contrôler la correcte mise en œuvre de ces dispositions.

Bernard Tronc avec Samira Bouclet-Hara

Lors de son passage pour la collecte des cotisations, n'hésitez pas à faire part de vos questionnements à votre correspondant escalier

RAPPORT FINANCIER

L'avoir total de l'ALIAA pour l'exercice 2014 est de 8 166,69€. Il était de 8 523.91€ en 2013.

De 2013 à 2014, nous constatons que cet avoir a légèrement diminué. Cela s'explique par le fait que l'association prend en charge une partie de l'adhésion de nos adhérents à la CLCV. En effet, les années précédentes la cotisation d'un montant de 15€ que les locataires payaient à l'ALIAA avait pour unique but le fonctionnement de l'association. Cette cotisation est maintenue pour la même destination. Mais désormais, lorsque l'adhérent paye 30€, 23€ sont reversés à la CLCV, tandis que l'ALIAA prend à sa charge sur sa trésorerie 8€ (15€ payés par l'adhérent + 8€ payés par l'ALIAA = 23€).

Toutefois, en raison de l'importance de l'appui de la CLCV, surtout maintenant que notre propriétaire est désormais un bailleur social et que la CLCV est un interlocuteur privilégié de La Sablière, nous proposerons de nouveau en 2015 à nos adhérents d'adhérer à la CLCV dans les mêmes conditions.

En 2014, nos recettes sont d'un montant de 2 145€.

Cette somme a diminué par rapport à l'an dernier, essentiellement en raison d'une diminution notable des adhésions à l'ALIAA. S'agissant des comptes de l'association, je rappelle que les recettes encaissées par l'ALIAA proviennent des adhésions et des dons. En 2014, nous avons pu bénéficier de 495€ de dons, quand nous avions pu en récolter 825€

l'année précédente.

Outre le montant des cotisations et des dons, l'ALIAA a également placé de l'argent sous forme de SICAV. Cette somme s'élève à 4 047.63€ à ce jour. Le montant de leur plus-value ne nous a pas encore été communiqué par la Banque Postale pour l'année 2014.

Pour 2014, les dépenses sont d'un montant de 2 568,89€.

Il s'agit: de la prise en charge du salaire de la femme de ménage, et de l'URSSAF correspondant, de l'assurance prise en charge par l'ALIAA pour l'utilisation des salles 11/13, des dépenses courantes de l'association (impression du bulletin, logistique, frais de tenue de compte, l'adhésion à la CLCV, la fête des voisins, les dons accordés par l'association suite aux décès de certains locataires ...).

Le résultat de l'exercice est donc déterminé ainsi :

Recettes :	2.145.00 €
Dépenses :	2.568.89 €
Résultat :	- 423.89 €

Quant au montant de la cotisation, elle devrait rester à 15€ pour 2015, et 30€ pour ceux qui voudront cotiser à l'ALIAA et à la CLCV.

Séverine Lemaistre

Une vie culturelle dans la résidence...

Pour un événement, un anniversaire, une réunion, vous pouvez réserver la salle 13, dont l'association à la gestion.

Seule condition : nous remettre la salle en parfait état après usage. Mais il ne vous est pas non plus interdit, si vous aimez bricoler, d'améliorer les lieux !

Cette réservation est gratuite pour les adhérents de l'association. Si ce n'est pas le cas, il vous est demandé une participation forfaitaire de 20€. Ce qui correspond aux frais d'assurance engagés pour les

manifestations qui s'organisent dans ces lieux.

Les dons de matériel nous ont permis d'équiper ces lieux de micro-ondes, de cafetières, de tables de dessertes pour les repas. Tous ces efforts investis mutuellement pour la collectivité participent à cette convivialité que nous cherchons tous à voir perdurer.

Pour toute réservation, contactez Frédéric Picard au 01 42 59 40 99 ou par mail : picard.frederic@gmail.com

La fête des voisins 2014 : un très bon cru !

La fête des voisins a réunis cette année plus d'une cinquantaine de personnes, accompagnés d'une vingtaine d'enfants. Tous étaient ravis de profiter d'une ambiance particulièrement conviviale.

La fête des voisins a réunis cette année plus d'une cinquantaine de personnes, accompagnés d'une vingtaine d'enfants ravis de profiter de l'ambiance particulièrement chaleureuse.



Au menu de cette édition, un barbecue, une sono et de quoi se rafraîchir les idées ! Vous avez été nombreux à partager vos spécialités culinaires sucrées et salées aussi diverses qu'appétissantes.

Notre volonté, comme chaque année, est de favoriser le bien vivre ensemble. Cette fête nous offre l'opportunité d'un vrai moment d'amitié !

Alors rendez-vous en mai pour la prochaine fête des voisins !

Pour mieux nous entendre...

Certains locataires se sont émus auprès de l'ALIAA de souffrir de nuisances sonores, de la part du voisinage : portes qui claquent, bruits de talons, cris et hurlements, électroménagers utilisés la nuit...

Quelques précautions pour vivre en bonne entente :

- 1 - Ne pas gêner ses voisins, ni le jour, ni la nuit.
- 2 - Dans l'appartement, éviter de porter des chaussures trop bruyantes.
- 3 - Eviter de courir dans l'appartement et de jouer sur le sol (billes, etc.)
- 4 - S'habituer à ne pas crier
- 5 - Modérer le son de sa télévision et de sa chaîne Hi-Fi.
- 6 - Eviter de faire fonctionner ses appareils

électroménagers la nuit.

- 7 - Bricoler à des horaires acceptables par tous.
- 8 - Ne pas claquer les portes et descendre les escaliers sans faire trop de bruit.
- 9 - Apprendre à son chien à ne pas aboyer inconsidérément.
- 10 - Avant d'organiser une soirée, prévenir ses voisins, et respecter une heure limite raisonnable.

Si vous avez ouvert le dialogue avec vos voisins, concernant ces nuisances sonores, mais qu'il apparaît difficile, faites appel à l'ALIAA.