BULLETIN D'INFORMATION

ALIAA
Association des Locataires des Immeubles de l'Allée d'Andrezieux

Juillet 2016

Dans ce numéro

Edito du Président	1
Le conventionnement	2
La réhabilitation	4
Le quotidien	6
Le quartier en mouvement	7
La vie culturelle	8

Le conseil d'administration de l'Aliaa

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

Retrouvez nous sur le facebook : @aliaaparis

Edito du Président

La mise en application par La Sablière des conventionnements dans des immeubles déjà occupés a fait apparaître beaucoup de situations marquées par une certaine forme d'injustice, consistant pour certains locataires à subir cumulativement un loyer dérogatoire et un **S**ur-**L**oyer-de-**S**olidarité (SLS).

L'ALIAA s'est efforcée, pour chaque cas litigieux qui lui était signalé, de trouver avec notre bailleur des compromis pour atténuer l'impact financier de cette « double peine ».
Cette période d'attention portée à des cas humainement difficiles a été particulièrement éprouvante.
Les résultats obtenus sont – il faut bien le reconnaître – assez mitigés de sorte que notre association s'est interrogée, lors de son assemblée générale du 25 janvier 2016, sur les actions plus percutantes à rechercher en vue d'amener La Sablière à reconsidérer l'intransigeance de sa position.

Cependant, le dialogue est resté le mode de relation normale avec notre bailleur, au regard de la gestion de la vie courante, puisque des réunions périodiques, ponctuées de résultats positifs notables, sont tenues avec M. Sabard, le gestionnaire des immeubles.

Par ailleurs, l'ALIAA a fait partie activement du jury qui a désigné l'architecte, maître d'œuvre, en charge de la conception et de la réalisation de la réhabilitation prochaine.
Cette période 2015 et moitié de 2016 se caractérise également par un renouvellement important de locataires qui n'est pas près de s'achever. L'ALIAA doit donc multiplier ses efforts pour se faire connaître et reconnaître, auprès de ces nouveaux locataires, comme un vecteur pertinent et efficace de la défense des intérêts des habitants de notre résidence. Et ce d'autant plus qu'elle assume seule cette responsabilité après la dissolution de l'Amicale Poissonniers-Ordener.

La solidarité en demeurant à l'état de concept purement intellectuel perd son intérêt. Elle retrouve tout son sens au travers d'actes concrets, nés d'une bonne volonté organisée, déterminée et collective.
Nous abordons des temps où cette solidarité est plus que nécessaire.

Bernard Tronc
Président de l'ALIAA

LE CONVENTIONNEMENT

L'immeuble a été conventionné le 1er juillet 2014.

Il comprend trois types de conventionnements :

- Des conventionnements très sociaux, qu'on appelle PLAI, qui concerne des publics avec des revenus plutôt faibles
- Un conventionnement majoritaire de logements pour revenus intermédiaires dits PLUS
- Un conventionnement PLS, qui concerne des catégories de population avec des ressources plus élevées.

Il existe aussi des conventionnements de type PLI, qui concernent des personnes dont les ressources dépassent les plafonds PLS. Mais cette résidence n'est pas concernée.

Dès les premières rencontres avec la Sablière (Direction territoriale, adjoints, …), le bailleur s'est engagé à ne pas augmenter les loyers. Durant l'année 2015, nous avons adressé plusieurs courriers afin d'en savoir plus sur l'évolution des loyers des locataires présents au moment du rachat mais le bailleur attendait les résultats de l'enquête de conventionnement avant de se prononcer. Une réunion en juin 2015 nous a informé des résultats de l'enquête et des différentes augmentations appliquées dès septembre 2015, elles-mêmes prémisses de nouvelles hausses notamment dues au payement en 2016 d'un SLS.

On note déjà des incohérences dans le conventionnement des logements occupés car de nombreux locataires seraient soumis à un SLS .

L'enquête de conventionnement

- 10 personnes n'ont pas répondu à l'enquête, elles ont subi une augmentation de 10% de loyer
- 14 locataires se sont vu appliquer une augmentation de 5%.
- 26----------de 4%
- 44---------- 3%
- 23----------2%

Les notifications ont été envoyées début septembre 2015 et les augmentations appliquées sur l'échéance de septembre facturée fin septembre 2015.

Environ 130 familles seront assujetties au SLS.

Le loyer + le surloyer ne peuvent pas dépasser 25% des ressources du foyer.

Avec un changement de situation dans les ressources du foyer, en particulier quand il y a une diminution des ressources ou modification de la situation familiale (naissance, séparation, mariage….), il faut communiquer le dossier et les justificatifs par mail ou lettre à M. DIALLO pour une nouvelle étude du montant du loyer.

Cette enquête sera renouvelée tous les ans.

Loyer dérogatoire et Surloyer de Solidarité (SLS) ?

Le **loyer dérogatoire** s'est traduit par une hausse du loyer en milieu occupé par rapport au loyer antérieur, qui résulterait du niveau de ressources par rapport au plafond conventionnel. Le niveau maximum du loyer dérogatoire est de 18,23 €/m² (loyer maximal convention). La Sablière assure qu'aucun loyer dérogatoire n'atteint ce plafond. 44 personnes payent un loyer dérogatoire en-dessous du loyer prévu dans la convention.

Le **Surloyer de Solidarité (SLS)** est calculé en fonction du conventionnement du logement, du niveau de ressources et du nombre d'habitants du logement. Si le niveau de ressources dépasse de 20% le plafond de conventionnement alors il y a application du SLS.

L'application du SLS s'est faite début mars, de manière rétroactive, sur l'avis d'échéance de février.

Signature des baux type HLM

La convention a été signée en 2014. En novembre 2015, un courrier nous invitait à signer un nouveau bail, mis à disposition des locataires à la loge.

Par un courrier du 11 décembre 2015, l'ALIAA a mis en demeure ICF La Sablière d'ajourner la signature des baux et a demandé la mise en place d'une **concertation** notamment sur la question des loyers. En effet, certaines dispositions du bail lui paraissaient inacceptables ou illégales. Vous avez été nombreux à ne pas signer les nouveaux baux et vous avez eu raison.

Rencontre avec ICF LA SABLIERE

Le 6 janvier 2016, une rencontre avec les représentants de la ICF La Sablière nous a permis d'inscrire notre démarche dans un processus de concertation. Les représentants de notre bailleur se sont engagés à étudier de manière prioritaire la situation de chaque locataire et de tout mettre en œuvre pour apporter une réponse adaptée à chaque situation.

Les cas de figure soumis

- Le logement a un conventionnement PLAI ou PLUS et les ressources sont au-dessus du plafond du conventionnement. Si le loyer était au dessus du loyer convention alors il ne bouge pas. Le locataire est alors soumis au régime dérogatoire mais peut également être assujetti au payement d'un SLS

- le logement a un conventionnement qui correspond au niveau de ressources du locataire. Si le loyer est au dessus du loyer convention alors il baisse. Dans ce cas, la baisse est rétroactive à compter de novembre 2015 et certains locataires ont reçu remboursement de trop perçu.

- le logement a le conventionnement le plus élevé (PLS), un niveau de ressources supérieur au plafond et un loyer au dessus du loyer convention. Celui-ci aura alors un loyer dérogatoire et se verra réclamer en plus un SLS. Une sorte de double peine ! Certains loyers sont passés de 800 à plus de 2 000€ (loyer+SLS).

Aujourd'hui, en matière de loyer dérogatoire et de SLS, il n'y a pas de réponse juridique claire. Le SLS ne devrait concerner que les personnes qui entrent dans l'immeuble, et dont les ressources, pendant qu'elles sont locataires, augmentent. Les locataires qui occupent l'immeuble au moment du rachat ne devraient donc pas être concernés.

Les demandes de l'ALIAA

- Ne pas appliquer un loyer dérogatoire + SLS. La question aurait été tranchée, selon La Sablière, par la Cour de Cassation dans une décision de 2012.
- Un gel des loyers pour tous, dans le cadre d'un moratoire.
- Un forfait loyer/ SLS
- Faire apparaitre le parking dans le bail

Pour toutes ces demandes, la Sablière dit « refuser de déroger à la loi ».

Les réponses de la Sablière

A court terme :

- une **réajustement du loyer à hauteur du loyer convention** (en cas de changement de situation)
- **le montant du loyer + SLS limité** à hauteur de 25% des revenus fiscaux de référence

A moyen terme :

- une **permutation de logement dans la résidence**, notamment entre :
  - Les locataires conventionnés PLS avec des ressources inférieures au plafond PLUS ou PLAI
  - Les locataires conventionnés PLAI et PLUS avec des ressources inférieures au plafond PLS
  - Possibilité de permuter entre un logement en sur-occupation et un en sous occupation, pour une famille de 3 enfants, sans besoin d'un accord des réservataires ou du bailleur.

- une **proposition de relogement** adapté, dans le parc immobilier de la Sablière

A plus long terme :

- un **changement de conventionnement** est possible. Il nécessite une démarche de notre bailleur auprès des pouvoirs publics sans garantie de résultat.

DURANT LA PHASE DE CONCERTATION, ICF LA SABLIERE N'A PAS SOUHAITE REVOIR SA POSITION CONCERNANT L'APPLICATION D'UN CUMUL LOYER DEROGATOIRE + SLS POUR LES LOCATAIRES PRESENTS AU MOMENT DU RACHAT.

L'ALIAA DEMANDE A LA SNCF IMMOBILIER DE REVOIR SA POLITIQUE DE LOYERS POUR LES LOCATAIRES DE L'ALLEE D'ANDREZIEUX. L'ALIAA A DECIDE DE SAISIR TOUS LES MOYENS LEGAUX POUR FAIRE ENTENDRE SA VOIX ET ENVISAGE UNE ACTION DE CONTESTATION.

Posez vos questions à association.aliaa@gmail.com

LA REHABILITATION

L'ALIAA a également participé à différentes réunions concernant la future réhabilitation. Elle a été notamment invitée à faire partie du jury pour déterminer l'architecte en charge de la conception et de la mise en œuvre des travaux de réhabilitation. En juillet 2015, la première réunion constituée notamment de représentants de la ville de Paris a permis d'examiner près de 70 candidatures de maîtres d'œuvre et de retenir 5 projets. En septembre, une seconde réunion a permis de retenir un seul candidat. La réhabilitation devrait se dérouler de 2017 à 2019 et s'intégrer dans le réaménagement de l'espace Poissonniers-Chapelle. L'ALIAA participe également aux travaux de concertations et de suivi de ce projet de réaménagement.

Les enjeux de cette réhabilitation sont :

- **L'accessibilité**
- **L'amélioration du confort des logements**
- **La liaison urbaine dans le futur quartier**

Une réunion d'information s'est tenue à la Mairie du 18e en présence notamment de Marie-Agnès VIEILLAT, responsable des réhabilitations ICF La Sablière et de Mme Molina, architecte en charge du projet. Certains membres du bureau de l'ALIAA étaient présents ainsi qu'une trentaine de locataires.

Un document de présentation du projet de réhabilitation rédigé par La Sablière est à la disposition des locataires à la loge des gardiennes et affiché dans les panneaux situés dans les halls d'entrée. Sont également impliqués dans le projet : la Mairie de Paris, la Mairie du 18ème et l'ASL, dont certains équipements sont en commun, notamment la chaufferie.

Le cabinet d'architecte a présenté les grandes lignes du projet de réhabilitation. Lors de visites et de rencontres des locataires, ses premières impressions ont laissé apparaitre des potentiels intéressants comme l'implantation ouverte et éclairée mais aussi des points négatifs forts : un cheminements et des accès dans la résidences peu ou mal indiqués, un partage des accès voitures et piétons désorganisés, des emplacements pour les poubelles mal agencés…

Une réflexion sera menée sur la restructuration de toutes les parties communes et le tri sélectif des ordures. Il est envisagé de refaire l'étanchéité des toitures/terrasse et de remplacer toutes les fenêtres.

Concernant le **Bâtiment A** (où toutes les entrées se font côté voies ferrées), les points négatifs sont notamment le passage par la voie pompier pour accéder aux halls, les marches pour l'accès aux halls et le stationnement sauvage.

Quant au **Bâtiment B,** il est confronté à un problème d'insécurité notamment pour les locataires des rez-de-chaussée. On note également des problèmes d'éclairage sur le site, qui favoriseraient des rassemblements.

Les halls d'entrée sont en bon état, même si l'ergonomie et les équipements électriques sont anciens. Des travaux d'embellissements sont prévus.

L'accessibilité

Pour l'accès au bâtiment A, la voie pompier sera maintenue, mais la création d'un parvis rendrait la zone totalement piétonne.

Concernant les extérieurs, les projets vont être amené à évoluer en fonction du projet de restructuration du quartier mené par la Ville de Paris, notamment avec le prolongement de la rue René Clair. Le projet Andrezieux devra donc « se greffer » dans l'environnement. Un paysagiste sera sollicité sur les extérieurs, la signalétique, les boîtes aux lettres et les accès. Il est précisé que les travaux d'accessibilité dans le logement peuvent être effectués en dehors des travaux de réhabilitation, pour les + de 60 ans, et pour les personnes handicapées.

Concernant les parkings en sous-sol, des travaux

de sécurité sont envisagés mais pas de mise en peinture. Les travaux d'étanchéité de la dalle Est permettront de résoudre le problème d'humidité. Pas de visibilité quant aux accès côté dalle Est qui n'appartiennent pas à la Sablière. Les caves resteront en l'état.

Le confort des logements

Les travaux prioritaires et/ou obligatoires concernent la sécurité incendie (portes palières coupe-feu notamment) la sécurité électrique, l'isolation en particulier thermique (infiltration toiture / terrasse).

Les architectes jugent **l'intérieur des logements** plutôt « sains » mais notent de réels problèmes d'étanchéité, d'infiltration des façades et préconisent un travail sur toute l'enveloppe du bâtiment. Les matériaux privilégiés seront à base d'aluminium, plus léger que la pierre qui alourdirait l'immeuble. Il s'agit avant tout de répondre au problème d'isolation des fenêtres et ainsi aux objectifs énergétiques. Concernant la consommation du chauffage, l'objectif est d'atteindre un équilibre de la consommation en terme de déperdition de l'énergie. Concernant la réfection des salles humides, les baignoires ne seront pas systématiquement changées.

Les études des pièces humides effectuées par Novedis en 2010 étant obsolètes, des visites de logements vont être planifiées afin d'établir un diagnostic précis. **La Sablière s'engage à ce que 100% des logements soient visités.** Les locataires en seront informés au moins deux semaines avant. Il s'agira de regrouper les visites par souci d'efficacité. Les logements vides seront d'abord visités afin de permettre aux experts de faire un état des lieux, et de prendre en compte les transformations apportées par le locataire. Ces visites permettront également d'établir un échange avec les locataires.

Sont en réflexion : un agrandissement des séjours et des loggias, avec la hauteur des garde-corps augmentée, un réaménagement des accès parkings, la pose de volets sur toutes les fenêtres (des stores pour la cuisine), des végétations et plantes au pied de l'immeuble, ainsi qu'un parvis, des bancs et des espaces de jeux. Concernant la terrasse, il pourrait accueillir un jardin partagé ou une serre pédagogique.

Enfin, coté budget, il est prévu 37 000€ par logement en moyenne pour un budget total de 16 millions d'euros. Cette réhabilitation n'entrainera pas d'augmentation des loyers, sauf pour les logements qui auront un agrandissement de leur loggia (hausse du nombre de mètres carrés).

Bien entendu, l'ALIAA s'attachera à contrôler la véracité de ces engagements et à participer à toutes les réunions préalables à cette réhabilitation.

Les locataires sont invités à soumettre leurs interrogations aux membres de l'ALIAA.
Ces questions seront débattues lors de la réunion mensuelle des membres du bureau.

LE QUOTIDIEN

En **septembre 2015,** une première réunion avec M. Sabard, gestionnaire de la résidence, nous a permis de reprendre des sujets d'actualité et de vie quotidienne, notamment concernant la sécurité du site. Ensuite, une réunion en février 2016 et en mai 2016 ont permis de constater des avancées.

L'ALIAA a notamment demandé et obtenu :

- la mise en place de moyens physiques afin d'empêcher le stationnement sauvage.

- la mise en place d'un GPIS pour endiguer le problème des squatteurs dans un certain nombre d'entrée.

La sécurité

En juin dernier, des vols de véhicules ont été constatés dans le parking souterrain de la résidence. Une cave a également été cambriolée.

Les mesures de sécurité prises ces derniers mois par le bailleur s'avèrent donc insuffisantes. (changement du code grille d'entrée, accès par badge (un par véhicule), barrière installée à l'aile est et GPIS...)

L'ALIAA demande au bailleur de prendre des nouvelles mesures urgentes afin de mettre un terme à ces actes, notamment en installant un système de vidéosurveillance., en soumettant la sortie véhicule à l'utilisation d'un badge et en changeant immédiatement les codes d'accès à la résidence.

Les véhicules dans la résidence

Les portes donnant accès à la dalle Ouest seront condamnées à terme (on ne connaît pas la date à ce jour).

La Sablière refuse que tous les locataires puissent obtenir un badge pour ouvrir les grilles/barrières véhicules. Il pourrait y avoir des exceptions notamment pour des raisons de santé.

Des plots et barrières ont permis de limiter le stationnement sauvage aux abords des immeubles.

Certains locataires de l'Allée placés en liste d'attente pour l'obtention d'une place en sous-sols se sont vus contraints d'utiliser ces emplacements. La Sablière loue des places de parking au 156 rue des poissonniers (box fermés à 68,19 euros par mois). Les parkings aux abords de la résidence sont gérés par Novedis en contactant le :

Les parking dalle ouest appartiennent à Multivest et peuvent être également loués au :

L'entretien général

Régulièrement, les locataires de l'Allée s'émeuvent auprès de l'ALIAA de la dégradation du cadre de vie. Ils dénoncent :

- l'État des fenêtres dont les certaines menuiseries sont hors d'état et laissent passer les courants d'air et la pluie. Les locataires considèrent que le clos et le couvert (« ensemble des éléments assurant

l'étanchéité à l'eau et à l'air d'un bâtiment ») dûs aux habitants n'est pas assuré.

- l'État des chaussées : pleines de trous, certains profonds. La chaussée au droit du passage sous l'immeuble s'effondre et présente un caractère dangereux.

- Nettoyage général de l'immeuble : Ce poste fait l'objet des doléances quotidiennes des habitants, anciens et nouveaux. La fréquence de nettoyage des parties communes (entrée, paliers, escaliers, ascenseurs, rampe d'accès au parking sus--visé) sont très insuffisantes. Des détritus jonchent les sols parfois pour plusieurs mois.

L'ALIAA demande que le nettoyage de la résidence soit effectif et notable.
Tous ces points seront abordés et suivis lors des réunions avec le responsable du site. L'urgence actuelle étant que la sécurité et l'hygiène soient assurés par la bailleur.

Un compte-rendu de la dernière réunion, qui s'est tenue le 30 juin 2016 , sera affichée prochainement dans les halls des immeubles. Prochaine réunion : le 22 septembre 2016

Retrouvez des extraits de l'Assemblée Générale de janvier 2016 sur la page Facebook de l'ALIAA : @aliaaparis

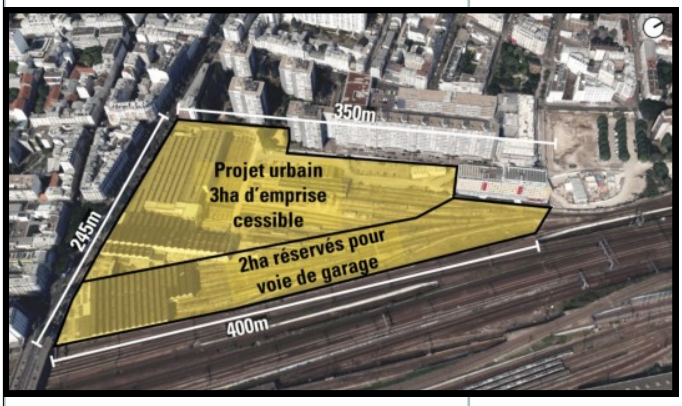
QUARTIER EN MOUVEMENT

comité de suivi du projet de réaménagement des halles de la SNCF et des voies ferrées

L'ALIAA participe aux réunions régulières organisées par la Mairie quant à l'aménagement des 5 hectares situés sous nos fenêtres.

Pour le moment, nous en sommes aux prémices du projet concernant le réaménagement de cette zone qui est partagée en 2 parts inégales. Une parcelle de 2 hectares restera à la SNCF pour la gestion des flux des trains en sortie de gare du nord. Les 3 hectares restants feront l'objet d'un aménagement.

Le projet alors présenté en septembre 2015 faisait état de la construction de 500 logements sociaux, d'une école, d'une crèche, d'un hôtel, de commerces et d'un espace vert. En octobre ont été désignés l'architecte et le maître d'œuvre. En décembre, les représentants de l'ALIAA ont visité le site. A cet égard, l'ALIAA note la forte déclivité du terrain entre notre résidence, la rue et le terrain dédié à l'aménagement et les différences de niveaux propres au terrain lui-même. Nous avons également pu visiter les halles de la SNCF, dont une partie ne sera pas démolie. L'ALIAA a transmis ses remarques à la SNCF Immobilier. Nous avons souligné l'importance d'une voie d'accès propre à ce terrain, sans que cela puisse transiter par l'allée d'Andrézieux. Nous souhaitons également faire valoir l'importance de la création d'une zone piétonne entre les futurs commerces créés dans cette zone et notre résidence. Des parkings sont également nécessaires.



Nous mettons également l'accent sur le fait qu'un accès par voie carrossable longeant la résidence, et donc les immeubles, ne serait pas des plus judicieux et pourrait faire l'objet d'une forte contestation de la part des résidents. En cause la forte dépréciation de leurs biens (pour les copropriétaires) et l'existence de nouvelles nuisances sonores (pour les locataires).

Retrouvez toutes les informations concernant la vie du quartier sur le site participatif du quartier Amiraux - Simplon - Poissonniers à l'adresse :

www.amisimpoi.org

Vous pouvez également rejoindre le collectif d'habitants pour réfléchir à la transformation du dépôt SNCF La Chapelle-Ordener

via le groupe Facebook : @depotchapelleordenerparis

De son côté, L'ALIAA prépare un tout nouveau site web .

Si vous souhaitez faire des suggestions ou apporter votre contribution, écrivez à

association.aliaa@gmail.com

En attendant, suivez toute l'actualité de la résidence en rejoignant le groupe Facebook :

@Aliaaparis

LA VIE CULTURELLE

La salle commune située au 11/13 de l'Allée est mise à disposition de l'ALIAA depuis plus de 20 ans. Elle permet d'accueillir les réunions et assemblées générales de l'association mais pas seulement.

Ce local chauffé et équipé grâce à vos dons (tables, chaises, micro-ondes, frigidaire, cafetière…) permet d'organiser des événements festifs et culturels.

Ici, la Fête des voisins 2016, un moment de convivialité réussi pour petits et grands!

En avril dernier, vous avez pu découvrir une exposition des « peintres de l'Allée ». Chaque semaine, on y pratique du Yoga et tous les locataires peuvent y participer !

Cette salle peut également accueillir, sous certaines conditions, des événements à caractère familial.

La réservation est gratuite pour les adhérents et soumise à une participation aux frais d'assurance de 20€ pour les non-adhérents, à condition de remettre la salle en parfait (ou meilleur) état après usage.

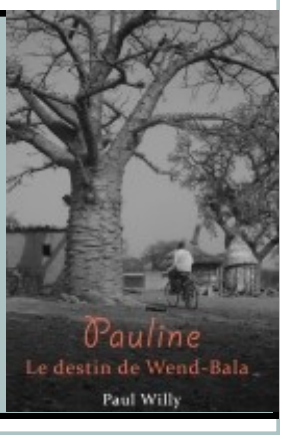
Les amoureux de la décoration et autres bricoleurs sont également les bienvenus pour embellir le lieu.

Pour toute réservation, envoyez un mail à : picard.frederic@gmail.com

Rendez-vous à la rentrée pour une bourse aux livres avec :

Paul Willy
Auteur, locataire de l'Allée d'Andrezieux et membre du conseil de l'ALIAA

Il vous dédicacera son dernier ouvrage « Pauline, Le destin de Wend-Bala »



Pour 2016, vous pouvez déposer une demande d'adhésion accompagnée du montant de la cotisation (Espèces ou chèque à l'ordre de l'ALIAA) dans la boite aux lettres de votre correspondant escalier ou celle du Président de l'ALIAA, Monsieur Bernard Tronc (Bâtiment 11)