

Le lien

LETTRE D'INFORMATION

aux adhérents et partenaires

ÉTÉ 2021 (juin, juillet, août)



Chers adhérent-e-s,

Entre contrôles des charges locatives et actions de terrain, nous avons été présents aux côtés des locataires tout l'été pour défendre leurs droits.

Le droit à un cadre de vie décent : la cité du Stade à Labouheyre nous a interpellé sur l'état dégradé du système de chauffage. Nous avons ainsi pu réaliser un état des lieux complet des logements et sensibiliser XLH sur ce problème.

Le droit à la concertation : une action coup de poing menée conjointement avec nos amis de la CNL a permis de rétablir l'équilibre des droits et des devoirs entre le locataire et le bailleur.

Le droit à un quotidien apaisé : des travaux qui s'éternisent aux troubles de voisinage, la CSF prend part à cette lutte pour revendiquer le droit au bien-être dans un environnement calme.

Le droit d'être un consommateur respecté : le code de la consommation est régi par des règles que certains vendeurs tentent d'oublier. La CSF n'est pas loin.

Nos actions collectives nous ont conduits une nouvelle fois à la rencontre de locataires mécontents mais, malgré cela, toujours accueillants. Notre engagement sort renforcé de ces moments de partage.

Les réunions avec XL Habitat vont reprendre bon rythme, l'occasion pour nous d'aborder des thèmes importants dès le prochain CCL : traitement des troubles de voisinage, évaluation des contrats d'entretien chaudières, VMC, robinetterie, etc.

Sans relâche, nous interrogeons sur la qualité de service, dénonçons les contrats non respectés, militons pour vivre dans des cités propres et entretenues.

Les groupements de locataires affiliés à la CSF sont une force nouvelle pour mener ces actions collectives.

Bonne rentrée à tous, militants, adhérents et à tous les soutiens de notre mouvement.

Maria Orea
Présidente CSF du Grand Dax
Chargée du secteur logement pour les Landes

un été riche en action

réhabilitations

troubles de voisinage

réparations locatives

charges récupérables

état des lieux

caution

contrôle des charges

prestataires

loyers

préavis

dépôt de garantie

ORGANISATION de DÉFENSE
et de REPRÉSENTATION des
LOCATAIRES

05 58 90 11 97 / 07 84 56 05 31
contact@la-csf40.org

Siège social :

Avenue Napoléon 1^{er} prolongée - B/La Pince
Saint-Paul-lès-Dax



Les actions collectives de l'été

Les charges locatives



JUIN, mois des régularisations des charges collectives à XL Habitat

Toute l'année, nous payons les provisions de charges. Ajoutées au loyer, elles viennent impacter le pouvoir d'achat des ménages. Avec des services qui ne sont pas toujours justifiés.

Chaque année, fin mai, XLHabitat procède à la régularisation des charges. Certains locataires ont eu une régularisation à la baisse et d'autres à la hausse. Les différents modes de répartition sont complexes, certaines lignes de charge utilisent des dénominations abstraites, à tel point que l'on a vite fait de s'en désintéresser.

Les charges sont pourtant loin d'être un coût à négliger, elles représentent une part importante dans le budget des familles. Pour mieux comprendre ce qui se cache derrière toutes ces lignes, nous organisons des sessions d'information.

RAPPEL

La CSF organise régulièrement des sessions d'information sur les **charges locatives**

Comprendre l'ensemble des dépenses relatives au logement comptabilisées sur notre avis d'échéance mensuel sous forme de provision.

inscrivez-vous



07 84 56 05 31

le 2 juillet au siège de l'association à St-Paul-lès-Dax

Premier atelier pour comprendre une régularisation de charges et son calcul, repérer les anomalies et s'interroger, étudier les différentes facturations et les services rendus...

Les ateliers vont reprendre dès le mois de septembre.

Contrôle des charges à XL Habitat

2 contrôles des charges

ont abouti par un arrêt de la provision de charge et le remboursement des sommes versées

Labouheyre La cité du Stade

on a coupé le robinet...

Une petite charge mensuelle se glissait depuis des années sur l'avis d'échéance des locataires d'un quartier de Labouheyre. Un robinet d'eau inutilisé et son abonnement.

Un petit contrôle avec une vérification sur l'absence de consommation d'eau a suffi pour que le bailleur corrige cette erreur.

Il faut rester vigilant concernant ces petites charges, des anomalies se glissent trop souvent sans que l'on y prête attention.

Lors de ce contrôle des charges nous avons également abordé avec le directeur de la proximité, M. Halm, les lourdes factures de gaz supportées dans ce quartier.

En cause la vétusté des radiateurs qui ne chauffent pas et le coût du gaz. Sur notre insistance, XLH, nous confie qu'il est compliqué de revoir le contrat signé avec Primagaz pour la fourniture de la cuve et le gaz mais n'est pas opposé à une demande de renégociation.

L'année prochaine au moment de la régularisation des charges, nous reviendrons avec détermination sur ce poste de dépense.

Le débouage des circuits a commencé, nous restons cependant vigilant et attentif au bon fonctionnement des radiateurs et également à la consommation de gaz pour le chauffage.

Dax Hondelatte

charge obsolète

Nous avons effectué un contrôle sur l'ensemble des charges locatives auprès de XL Habitat et nous avons relevé une charge totalement obsolète. La ligne de provision "Prov charges" de 1 € a été retirée dès ce mois-ci et n'apparaîtra plus sur l'avis d'échéance. Les sommes versées depuis le début de l'année seront bien entendu remboursées au moment de la régularisation en juin prochain.

Qui consomme l'eau ?

Une de nos adhérentes nous a interpellé pour nous signaler une forte et anormale augmentation de la facture d'eau dans les parties communes des immeubles.

Qui consomme l'eau des communs ? Une enquête est ouverte.

Plusieurs autres contrôles sont en cours : à Parc de Mantes et à La Perle

Le marché réservé aux structures d'insertion par l'activité économique, signé avec XLH, arrive à son terme à la fin de l'année.

Le cahier des clauses particulières pour le nettoyage des bâtiments collectifs qui met un cadre aux entreprises qui rentrent dans ce dispositif, nous donne à réfléchir.

Suite à une enquête menée dans 2 cités nous constatons qu'il n'est pas respecté. *Affaire à suivre...*



Groupe de travail CHARGES LOCATIVES

Fin mai, les associations de locataires ont travaillé avec XL Habitat sur les charges locatives. Ce bailleur porte une attention particulière à l'encadrement des dépenses par poste de charges. Si les provisions sont globalement ajustées au plus près des dépenses, les efforts d'alignement doivent se poursuivre et se renforcer.

Les actions collectives de l'été

Les réhabilitations patrimoine XL Habitat à Dax



Résidence Parc de Mantes

Respect des droits du locataire et du bailleur rétabli !

Durant cinq mois nous avons été engagé dans une importante action collective pour obtenir la reconnaissance des droits des locataires de cette cité.

Les pressions que nous avons su exercer avec nos amis de la CNL tant au niveau de la direction de XLHabitat que des élus du Grand Dax ont été un atout majeur qui a contribué à la résolution du conflit naissant entre la direction de XLH et les locataires.

Le volontarisme d'une petite poignée de locataires qui ont mis entre parenthèse leur individualisme pour le bénéfice de l'ensemble des locataires a été une clé importante de cette réussite.

Mardi 3 août en fin d'après-midi, Mme Perronne, directrice générale accompagnée de M. Dayon, directeur du patrimoine et de Béatrice Laveillé, technicienne coordinatrice des tra-

voux pour la réhabilitation de la résidence sont venus à la rencontre des locataires de Parc de Mantes.

Enfin ! cette réunion tant espérée et attendue a pu se concrétiser.

Dès les premiers mots d'introduction Mme Perronne annonçait LA BONNE NOUVELLE : "la porte d'accès à la terrasse sera maintenue".

Cette annonce a été saluée par des applaudissements. Certes la porte sera plus étroite mais l'essentiel est préservé : les locataires pourrons continuer à accéder à la terrasse par la cuisine.

A cette occasion, les familles présentes entourées des associations représentantes des locataires se sont entretenues avec le bailleur sur d'autres points importants concernant les travaux de réhabilitation.

Madame Perronne a écouté avec beaucoup d'attention les demandes collectives autant qu'individuelles. Tous les dysfonctionnements ont été disséqués avec la même prévenance.

Dès le lendemain, certaines malfaçons ont été réparées toutes affaires cessantes.

La Perle

Cette petite résidence a été fraîchement réhabilitée : une façade neuve, une amélioration de ses performances énergétiques et des aménagements intérieurs sont de belles perspectives pour les locataires.

Donc, tout semble parfait

Mais lors d'un de nos passages, nous constatons un extérieur laissé à l'abandon, les carcasses de vélos d'enfant et de trottinette traînent par ci par là, les entrées des immeubles sont sales, des prospectus jonchent le sol, etc.

Et si ce n'était que cela !

Nous avons visité un appartement... quelle surprise de découvrir les traces d'un chantier non terminé. Les finitions ne sont décidément pas le point fort des artisans choisis par XLHabitat.

Un état des lieux est primordial

Des travaux de rénovation ou des modifications dans les logements modifient l'état des lieux initial signé à l'entrée dans le logement.

S'il n'est pas obligatoire, nous vous recommandons fortement de le réclamer. Si ce n'est pas un nouvel état des lieux, au moins un avenant à l'état des lieux d'origine.

Chaque changement doit y être notifié afin d'éviter tout malentendu à la sortie. Mais pas de précipitation. Attendez bien la fin des travaux.

Rappelons à tous les locataires de bien vérifier ce qu'ils ont signé : ce nouvel état des lieux sera la référence lors de leur sortie du logement.

Pour info : nous pouvons vous accompagner pour vos états des lieux d'entrée et sortie.

DERNIÈRE INFO

Nous avons reçu la réponse à nos interventions auprès de la direction de XLH. Les travaux de finition dans certains appartements sont en cours et les espaces verts remis en état.
Affaire à suivre

Les infos Logement

Les gros travaux patrimoine XLH à St-Paul-lès-Dax

Résidence EIFFEL à Saint-Paul-lès-Dax

En 2020, nous avons réalisé une enquête qui a porté sur l'état général des bâtiments, des parkings, etc.

Nous avons fait ressortir dans l'état des lieux 3 points importants que nous avons porté à la connaissance de la direction de XLH.

Nous demandions

La réfection des murs des façades, remplacement des boîtes aux lettres...

Les toits plats favorisent l'accumulation des feuilles qui bouchent les évacuations et donc, le trop plein d'eau sur le toit dégouline par les angles des murs ou se déverse en cascade lors de fortes précipitations. D'épais tapis de mousse accrochés aux angles de la bâtisse témoignent de l'ancienneté du problème.



Nous avons obtenu

La directrice de XL Habitat, Madame Perronne, nous a informé par courrier le 10 août dernier de la mise en réalisation de toutes nos demandes.

Ces trois chantiers sont inscrits dans le plan d'action pour 2021.

Le bloc boîtes aux lettres a déjà été changé en début d'année.

Dans la résidence, nos adhérents, vont suivre avec beaucoup d'intérêt le bon déroulement des travaux.



Parking - manque de place, nous avons émis l'idée de raser deux talus d'herbe pour y tracer des places supplémentaires

Passage bois de la Sorcière - Un dispositif anti deux roues, une chicane (simulé sur le montage photo ci-contre) pour détourner le passage des vélos et cyclomoteurs qui déboulent à fond dans ce passage pour traverser l'immeuble de part en part pour se rendre de l'autre côté du quartier, a été demandé plusieurs fois par les locataires et n'avait obtenu que des réponses négatives ; pourtant les nuisances sonores et le danger induit par la vitesse de ces engins est une source de préoccupation majeure pour les habitants de cet immeuble qu'un dispositif très simple, en bois pour rester dans l'esprit nature, suffira à calmer, nous l'espérons.

C'est la rentrée pour nous aussi !

Développer notre présence dans les Landes est un projet qui va enfin prendre forme.

Nous avons imprimé et affiché dans notre bureau à St-Paul-lès-Dax, une carte des Landes en très grand format pour visualiser rapidement la quantité de logements sociaux par communauté de communes.

Sous la forme de réunion publique nous nous rendrons sur les localités où XL Habitat est bien implanté.

En ligne de mire : Aire-sur-l'Adour, Labouheyre, Mont-de-Marsan aggro, Peyrehorade, la Côte Sud, Dax aggro, la région des grands Lacs....

Sur Biscarrosse, nous avons commencé à sensibiliser les locataires sur leurs droits et sur ces informations trop souvent négligées par les locataires eux-mêmes.

Le BLOG devrait enfin ouvrir, tout est en place sur le serveur, il manque à écrire le premier article.

Nous recevrons avec beaucoup d'intérêt toutes les propositions d'article. *Nous aurons l'occasion d'en reparler dans nos prochaines lettres d'information.*

AGENDA de vos représentants

Reprise des Conseils de concertation locative et des Conseils d'administration à XLH

16 septembre

CCL

Conseil de concertation locative

14 octobre

Groupe de travail encombrants/déchets

9 décembre

CCL

Conseil de concertation locative



Les infos Conso

Le compteur linky est de couleur verte mais il n'est pas écologique



Des millions de compteurs électriques en parfait état de fonctionnement continuent d'être remplacés par des compteurs dit communicants. Ce remplacement a été le commencement d'un grand gaspillage. EDF et sa filiale Enedis (énergie et distribution) ont ensuite promis que tous les compteurs seraient recyclés. Encore de l'énergie dépensée et des pollutions générées par le broyage de millions de compteurs en parfait état de fonctionnement.

Ces compteurs communicants généreront des volumes colossaux de données (data) qui seront stockés dans des nouveaux centres de données (data center) climatisés, conçus pour l'occasion, qui dévoreront d'énormes quantités d'énergie pour fonctionner.

En 2010, Éric Besson avait promis que le linky ne coûterait pas un centime aux particuliers. Il a été dernièrement question de facturer 130 €, plus d'éventuels frais annexes, aux mêmes particuliers auxquels on avait promis la gratuité. Face à la polémique, enedis et le gouvernement actuel ont assuré qu'il n'en coûterait rien aux abonnés de l'électricité. Encore une promesse. Ce qui est déjà certain, c'est qu'il en coûtera au contribuable.

Le compteur linky mesure et transmet à intervalle court et régulier votre consommation d'électricité

Le compteur linky transmet des données concernant votre consommation d'électricité. Tiens tiens, chaque année à la même époque il n'y a aucune activité électrique chez les Durand pendant une semaine à Pâques, deux semaines en août et une semaine en décembre. Les algorithmes en déduiront que les Durand partent trois fois par an en vacances. Ils recevront des publicités ciblées.

Le compteur linky est contrôlé à distance

Plus besoin d'envoyer un technicien tous les six mois pour relever les compteurs. Du personnel sera mis au chômage. Plus besoin d'envoyer un technicien pour couper le jus à une famille en grande précarité qui a accumulé les impayés, et aucun risque qu'un technicien rebelle ne leur rétablisse en douce.

Opposez-vous tous à Linkisition

On vous a dit que l'installation du compteur Linky est obligatoire.

C'est faux !

Code de l'énergie – Article L341-4

[...] Dans le cadre de l'article L.124-5, ils garantissent aux fournisseurs la possibilité d'accéder aux données de comptage de consommation, en aval du compteur et en temps réel, sous réserve de l'accord du consommateur. [...]

Il en est de même avec l'article L453-7 du même code de l'énergie.

Ne répondez pas aux appels des sous-traitants en charge du remplacement de votre compteur.

Ne craignez aucune lettre de menace d'EDF et d'Enedis.

Si le compteur est à l'intérieur de votre logement, nul n'est autorisé à rentrer chez vous sans votre accord.

Si le compteur est à l'extérieur de votre domicile, collez une plaquette comportant les inscriptions suivantes :

Refus Légal du compteur Linky

Article L341-4 Code de l'Énergie ;
Clause 6-3 CGV

Pose Forcée = Infraction

Art. 226-4 , 432-8 Code Pénal ;
Art. 544 Code Civil

Info SFR

Les abonnés de cet opérateur ont observé une surfacturation de 3 € sur leur abonnement (box et/ou téléphone).

Les justifications avancées par l'opérateur sont fantaisistes aux yeux de la loi mais peuvent duper nombre d'entre nous. On retiendra la fameuse "augmentation d'usage" inconnue du code de la consommation certifiée par le service client, ou bien "ce sont

les nouveaux frais de location de la box" gratuite jusqu'à présent. Leur communication est bien rôdée et le chantage est au bout de l'offre... "on va vous supprimer la gratuité des appels illimités à l'étranger" ...

Pour ne pas surpayer, les abonnés doivent appeler SFR pour signifier qu'ils sont contre cette augmentation et ne pas tenir compte des menaces avancées par l'opérateur.



LA CSF

mise sur la mobilisation collective pour faire avancer toutes les actions



Cette action collective a remporté un franc succès, les locataires ont affiché sur la porte de leur cuisine l'affichette en signe de ralliement à la contestation (lire à l'intérieur).



Création d'un collectif de locataires pour être au plus près des habitants.

La CSF, association tutélaire, met à la disposition du collectif Parc de Mantes des moyens matériels et humains afin de faciliter sa communication.

Elle sera en sa qualité de représentant des locataires auprès de XLHabitat, le porte parole de ce collectif.

Un membre de ce collectif pourra, quand le groupement sera reconnu, assister aux commissions de consultations locatives à XLH aux côtés des représentants de la CSF.

Les missions du collectif



RASSEMBLER ET FÉDÉRER
les familles pour assoir sa reconnaissance auprès du bailleur.



VIGILANCE
Une réhabilitation ne doit pas avoir d'effet sur les charges locatives. Le nettoyage du chantier n'est pas à la charge du locataire, il est réalisé par les entreprises elles-mêmes qui doivent rendre les lieux propres.

Exiger que les travaux se passent dans le maximum de sécurité et de propreté pour les habitants et le minimum de nuisances sonores.

Garantie de parfait achèvement – garantie qui court durant 1 an après l'achèvement des travaux – dans le cas de malfaçon l'entreprise a pour obligation de revenir et de refaire les travaux. Au-delà de 1 an c'est plus compliqué.



INFORMER les locataires de leurs droits et devoirs.
Remonter les problèmes, les doléances.

ÊTRE LE LIEN INDISPENSABLE



ÊTRE PORTEUR DE PROJET D'ANIMATION SUR NOTRE RÉSIDENCE

Construire des moments de rencontre, d'échange et de partage par l'organisation de moments de convivialité comme la fête des voisins.

L'action collective est une force

Certains locataires sont plus actifs que d'autres (à l'image de notre société). Plutôt que de se concentrer sur leurs problèmes, ils ont cette capacité à s'intéresser aux questions collectives.

C'est le rôle de tous les collectifs des locataires : rappeler ces problématiques à tous. C'est là-dessus que doit se porter l'action et l'engagement de ses membres.

Perspective d'action

Voilà des dizaines d'années que le quartier du stade n'a plus vu d'amélioration de son cadre de vie. A l'origine, un quartier charmant. Et puis il y a eu cette usine qui s'est agrandie, et encore agrandie.

Aujourd'hui, l'usine tourne en trois huit, 24h sur 24h.

Le bruit des machines, le va-et-vient incessant des camions de jour comme de nuit, les poussières et petites particules et fins copeaux issus du sciage du bois retombent et enveloppent tout l'environnement ; la suie des cheminées qui pailletent de minuscules grains noirs et se glissent à l'intérieur des logements par tous les interstices dégradent fortement le quotidien de ces familles et plus particulièrement les habitants de la rue de la Grande Lande qui font face à cette immense usine. Ce n'est plus un quartier résidentiel mais une zone industrielle.

Il règne dans cette petite cité un sentiment d'être laissé-pour-compte. Pourtant, très près de la régie de Labouheyre, elle ne semble pas bénéficier ou peu de la proximité de ses agents.

les défis doivent être relevés tous ensemble