

Relief



LETTRE TRIMESTRIELLE
DES LOCATAIRES

N°127 DÉCEMBRE 2021

Édito

Le congrès HLM s'est tenu à quelques mois d'une échéance majeure pour le pays : l'élection présidentielle. Cela a permis de populariser la nécessité de construire, de rénover, d'inventer de nouvelles formes d'habiter, de répondre tout simplement aux demandeurs de logement 2,2 millions dans le pays et 17 000 dans la métropole.

On le sait, les freins à la construction sont nombreux : les terrains sont rares et la concurrence est forte (bailleurs/promoteurs) pour les obtenir ; la volonté politique n'est pas toujours présente et au-delà des lois qui imposent la création de logement sociaux, ce sont aussi les mentalités qui doivent évoluer... Pour cela il est indispensable de dialoguer et de mettre les sujets sur la « place publique ». Le monde HLM a bien l'intention d'être actif en ce sens ces prochains mois.

La question financière est également une préoccupation constante, alors que les aides des pouvoirs publics sont concentrées sur le renouvellement urbain des quartiers dit « politique de la ville », la part des bailleurs sur ces réalisations reste colossale. Cela pèse sur la capacité à rénover sur d'autres secteurs et sur les constructions nouvelles indispensables à l'augmentation de l'offre de logement.

Il faut organiser une sorte de Grenelle du Logement afin de poser les bases d'une politique ambitieuse reconnaissant l'accès au logement comme un droit, il faut revenir sur l'asphyxie financière des bailleurs et accepter de considérer la question du développement durable comme prioritaire dans l'intérêt des locataires et du climat.

Il me reste à vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année avec vos proches,

Elisa Martin,
Présidente

repères

Locataire dans un immeuble en copropriété, qu'est-ce que cela change ?

Ces dernières années, le nombre de logements en copropriété est en nette augmentation en raison d'une part, de la vente HLM, qui permet à des locataires de devenir propriétaires de leurs logements, d'autre part, Actis développe l'acquisition de logements au sein de résidences neuves construites par des promoteurs privés. Certains d'entre vous sont donc locataires d'un logement dans une résidence appartenant à plusieurs propriétaires.

Cela représente aujourd'hui plus de **20 % du parc de logement d'Actis** : 256 résidences en copropriété (dont 70 gérées par Synéac, le syndic solidaire d'Actis). Une part en constante évolution puisque 28 nouvelles copropriétés ont été créées en 2020/2021.

Alors qu'est-ce que cela change pour le locataire ?

Les parties communes des résidences en copropriété ne sont pas gérées directement par Actis mais par un syndic mandaté par l'ensemble des copropriétaires. Le syndic est chargé d'appliquer les décisions prises en « Assemblées générales » et il assure la gestion technique, comptable et financière de l'immeuble ; Actis n'est donc pas le seul décideur !

Comme dans l'ensemble du parc d'Actis, le locataire doit respecter le règlement intérieur de la résidence, remis lors de l'entrée dans les lieux.

Et comment maintenir la qualité de service pour le locataire ?

Le bailleur HLM doit entrer dans le rôle de copropriétaire afin d'optimiser la gestion de ces logements et d'assurer la même qualité de service aux locataires de ces résidences. L'objectif pour Actis est d'être perçu par les partenaires (syndic et copropriétaires) comme un copropriétaire exemplaire en s'impliquant dans la vie de la copropriété, en prenant part aux assemblées générales et parfois en étant membre du conseil syndical. Les compétences de l'ensemble de l'office lui permettent d'apporter une expertise aux autres copropriétaires pour assurer la préservation de la copropriété sur le long terme. L'enjeu fort est d'assurer la même qualité de service aux locataires en veillant à leur information, au traitement de leurs réclamations, en faisant le lien entre les syndics et les locataires, en veillant à la maîtrise des charges et des contrats.



Pour le locataire, son interlocuteur reste le même : **son agence de proximité.**



Chiffre clé

2 481 logements d'Actis sont dans des immeubles qui ne sont pas la propriété d'Actis. Ils sont donc soumis au régime de la copropriété.

jeux

La photo mystère du Relief de septembre était la cabane réalisée cet été à Teisseire, par les jeunes volontaires européens de l'association Concordia.



vie pratique

Entretien du logement : qui fait quoi ?

Pour rester en bon état, votre logement et ses équipements doivent être entretenus régulièrement.

Concrètement, il s'agit de petits travaux devant être entrepris pour maintenir le logement dans un bon état de propreté et de salubrité, et pour le maintenir dans un état quasi identique à celui mentionné dans l'état des lieux d'entrée.

Brochure « Qui fait quoi ? »

Il existe un document de référence, le « Qui fait quoi ? », où vous trouverez le détail des travaux d'entretien et surtout leur répartition entre locataire, propriétaire et entreprise.

Après le zoom sur le salon en septembre dernier, voici l'extrait concernant la cuisine :

Besoin de conseils ? D'apprendre les bons gestes pour l'entretien et les petites réparations de votre logement ?

Actis propose des ateliers, des tutos vidéos et des fiches pratiques pour vous aider. Rendez-vous sur www.actis.fr/locataires-logement-actis/mon-logement/

Qui sont les 3 acteurs de l'entretien de votre logement ?

Le propriétaire : Actis

En tant que propriétaire, Actis est chargé des grosses réparations, à moins qu'elles ne soient nécessitées par des dégradations dont vous seriez responsable. Dans ce cas, les travaux seraient entièrement à votre charge.

Le locataire : Vous

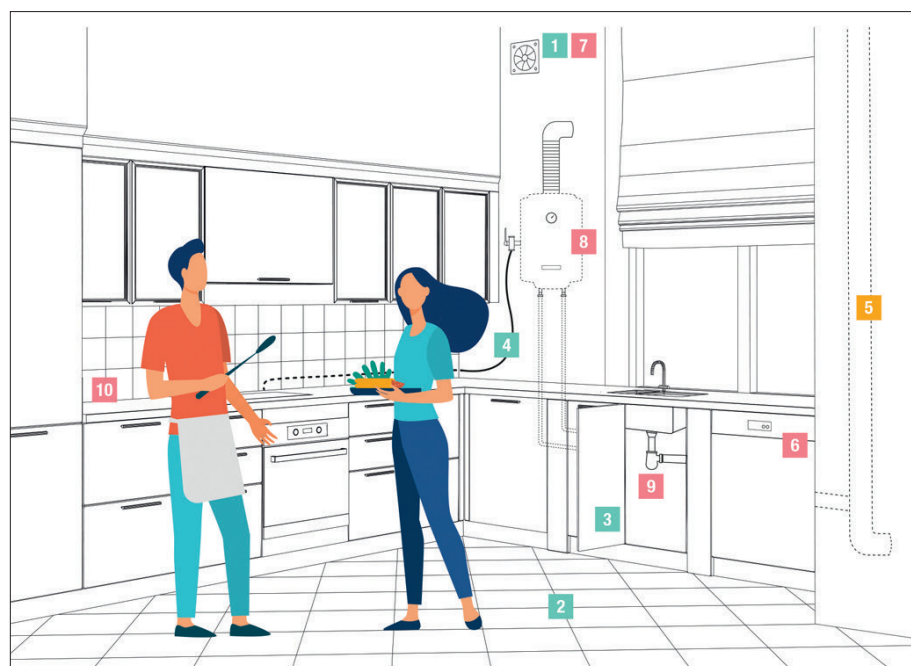
En tant que locataire, vous devez effectuer l'entretien courant de votre logement afin de le conserver en bon état.

À ce titre, nous vous conseillons de réaliser les menues réparations qui vous incombent dès qu'elles s'avèrent nécessaires, car plus vous attendrez, plus elles vous coûteront cher.

En effet, au moment de votre départ (lors de l'état des lieux de sortie), si vous n'avez pas réalisé ces travaux, Actis devra les faire effectuer, à vos frais, par un prestataire.

Les entreprises

Pour plus de facilité, certains travaux d'entretien à la charge du locataire ont été confiés à des entreprises, notamment pour les installations sanitaires et la Ventilation Mécanique Contrôlée de votre logement. Si votre logement n'est pas concerné par un tel contrat, cet entretien est à votre charge.



À votre charge

- 1 Nettoyez la bouche ventilation
- 2 Entretenez et réparez vos sols et parquets
- 3 Graissez les paumelles et charnières du meuble évier
- 4 Remplacez périodiquement les tuyaux de raccordement au gaz

À la charge d'Actis

- 5 Colonne d'évacuation

À la charge d'une entreprise de maintenance (à contacter directement dans le cadre de votre contrat)

- 6 Robinet lave-vaisselle
- 7 Réparation de la bouche ventilation
- 8 Entretien chaudière
- 9 Nettoyage des siphons et débouchage des évacuations. N'hésitez pas à le faire régulièrement entre deux interventions de l'entreprise.
- 10 Changement des joints silicone

Vos loyers



Au 1^{er} janvier 2022, les loyers seront revalorisés à hauteur de 0,42 % pour l'ensemble des locataires.

Le Conseil d'Administration d'Actis a voté cette augmentation, conformément à la législation et dans le respect de l'IRL : Indice de Référence des Loyers, fixé par l'INSEE sur la moyenne annuelle des prix à la consommation (inflation) hors tabac et loyers.

Les loyers constituent l'essentiel des ressources d'Actis. La hausse annuelle permet de maintenir un niveau de qualité de service ambitieux pour les locataires et de poursuivre la construction et la réhabilitation des logements, notamment thermique.

Évolution de l'indice IRL depuis 2011 (en %)



Le médiateur HLM

En application des dispositions des articles L-612-1 et suivants du code de la consommation, relatifs au processus de médiation, vous pouvez saisir notre médiateur sur le site internet www.mediationconso-ame.com ou par courrier adressé à l'AME CONSO 11 place Dauphine 75001 PARIS, en cas de litige de la consommation qui n'a pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès de nos services.

Vous devez avoir envoyé à nos services une réclamation écrite moins d'un an avant la saisine du médiateur. Si la réponse apportée ne vous convient pas, vous pourrez alors contacter le médiateur sur le site :

www.mediationconso-ame.com



Questions Réponses

J'ai reçu des questionnaires pour des enquêtes SLS et OPS mais je n'ai pas répondu. Ça sert à quoi ?

Martine, locataire

Comme évoqué dans Relief du mois de septembre, les enquêtes SLS et OPS sont obligatoires. Elles permettent aux organismes HLM de mieux connaître leurs locataires et de mesurer la bonne occupation des logements sociaux.

Si vous ne répondez pas après la relance du mois de décembre, **comme prévu par la loi, nous serons contraints de vous appliquer des pénalités financières.**

annonces

ACTIS vous propose à la vente des biens immobiliers. Retrouvez toutes nos offres ainsi que nos visites virtuelles disponibles sur www.actis.fr, rubrique « À louer/À vendre ».



Appartements

T5 À GRENOBLE
8 rue du 4^e régiment du Génie

Secteur Hoche, appartement situé dans une copropriété bien entretenue dont la façade a été récemment rénovée.

D'une surface de 113,50 m², il se compose d'un séjour exposé Ouest, d'une cuisine indépendante et de 4 chambres. Des travaux sont à prévoir. DPE : B.

- Charges prévisionnelles : 2 470,63 €/an (Charges communes générales, chauffage, eau chaude, eau froide)
- Taxe Foncière : 2 016 €/an

214 500 € (hors frais de notaire)



T4 À ST-MARTIN D'HÈRES
Impasse Clément Ader

Dans un cadre verdoyant à la limite de St-Martin d'Hères, appartement d'une surface de 90,73 m² en duplex avec terrasse. Le logement est situé au

2^e et dernier étage, sans ascenseur. Il se compose au 1^{er} niveau d'un séjour exposé au sud bénéficiant d'une belle terrasse, d'une cuisine indépendante et WC. Au 2^e niveau, 3 chambres, 1 salle de bains et toilette indépendant. Bon état général. Copropriété calme, à proximité des transports en commun.

- Charges prévisionnelles : 882,44 €/an
- Taxe Foncière : 1 607 €/an

150 000 € (hors frais de notaire)

Visites sur rendez-vous au 04 76 20 41 56 ou par mail vente@actis.fr. À l'issue de chaque visite un dossier d'achat pourra être déposé à l'adresse suivante : vente@actis.fr avec accusé de lecture. Date limite de réception des offres : 08/02/2022. Les logements bénéficient de frais de notaires réduits et ils sont éligibles au PTZ+ pour les locataires du parc social (sous réserve d'accord favorable de votre banque suite à examen de votre situation personnelle).

Les associations de locataires ont la parole...



Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Prix de l'énergie : Les locataires SUFFOQUENT !

L'augmentation des prix du gaz et de l'électricité impacte déjà la situation des locataires, toujours fragilisée par les crises sanitaire et économique. Des produits de première nécessité se trouvent hors de portée des petits budgets.

L'État répond par réduction de l'augmentation des prix de l'électricité de 12 % à 5 %, blocage des tarifs du gaz jusqu'au printemps, dont l'augmentation oscille autour des 50 % sur un an, relèvement exceptionnel de 100 € du chèque énergie.

La CSF réclame une position politique forte comme baisser durablement les taxes sur ces produits et investir dans les économies d'énergie par un plan massif de réhabilitation thermique des bâtiments. La CSF agit pour que les familles vivent dans des conditions décentes ! Contactez-nous au 04 76 44 57 71 ou udcsf38@la-csf.org

Contact : CSF 04 76 44 51 71 • udcsf38@la-csf.org • www.lacsf38.org

INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT vous aide et vous soutient.

Concernant des problèmes collectifs ou individuels, INDECOSA-CGT peut, à votre demande, réunir l'ensemble des locataires appartenant à votre groupe d'immeubles, pour vous informer et vous soutenir, par exemple dans le cadre d'une réhabilitation ou de gros travaux d'entretien.

Elle pourra également assurer des formations en direction des locataires, sur les différents aspects de la gestion de votre résidence, des projets d'amélioration ou de réhabilitation, leurs incidences sur les loyers et les charges. Elle vous assistera lors des contrôles de charges. Notre association assure des permanences juridiques dans ses locaux du lundi au jeudi de 10 h à 17 h et le vendredi de 10 h à 12 h.

Contact : INDECOSA-CGT 09 65 16 96 16 • indecosacgtisere@orange.fr

Confédération Nationale du Logement (CNL)

Réagir dès les premiers impayés

Les causes d'impayés sont nombreuses : chômage, surendettement, maladie... Qu'il s'agisse d'une difficulté passagère ou d'un problème plus récurrent, vous devez réagir immédiatement pour éviter que la situation ne s'aggrave.

Sachez que le non-paiement d'une dette locative vous expose à des poursuites qui peuvent aller jusqu'à l'expulsion. C'est pourquoi, il faut informer tout de suite votre bailleur de la situation afin de trouver ensemble une solution adaptée, comme un plan d'apurement de la dette. Ne restez pas seul face à vos difficultés ! La CNL Isère peut vous aider dans vos démarches en vous accompagnant auprès des instances concernées : bailleur, fonds de solidarité pour le logement (FSL), commission de surendettement...

Contact : Fédération départementale de l'Isère de la CNL • 04 38 86 11 36 • 6 rue Berthe-de-Boissieux • 38000 GRENOBLE • contact@cnl-isere.fr

Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)

Les élections HLM en 2022

L'année prochaine, auront lieu, comme tous les quatre ans, les « élections HLM ». Les élections HLM, qu'est-ce que c'est ? Chaque locataire du parc public sera invité à voter pour des représentants, locataires Actis comme vous. Le rôle de ces représentants sera notamment de porter votre voix et celle de l'ensemble des locataires Actis, dans les instances des bailleurs, pour faire valoir vos intérêts. Vous pourrez donc être représentés, par exemple, au conseil d'administration d'Actis. Ces représentants sont élus sous l'étiquette d'une association comme la CLCV.

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la CLCV Isère au : 04 76 22 06 38 (standard téléphonique de 13h30 à 17 h, sauf les mercredis, et jusqu'à 18 h les jeudis).

Contact : CLCV38 04 76 22 06 38 • isere@clcv.org • www.clcv-isere.org

Confédération générale du logement (CGL)

Les augmentations nous tombent dessus. Électricité, eau, gaz, loyer sans compter la cherté des produits de première nécessité. La pauvreté aussi est en hausse. La hausse des loyers, même si aux yeux de certains semble minime, s'ajoute à tout ce que nous devons payer pour subsister. Le loyer est la dépense qui vient greffer très fortement le budget d'un ménage. Les impayés par manque de moyens, seront encore la hantise des locataires. Faire face à des rappels et ne pouvoir y répondre, est une situation que la plupart des locataires ne veulent pas vivre.

Contact : CGL Isère 07 68 45 89 70 • cglisere@gmail.com
www.lacgl.fr

CONTACTEZ VOTRE AGENCE :

Territoire Paul-Cocat

Agence Abbaye-Jouhaux / Agence Teisseire
Tél. 04 76 25 01 03
agence-abbaye@actis.fr
agence-teisseire@actis.fr

Territoire Marie-Reynard

Agence Capuche / Agence
Villeneuve-Village Olympique-Vigny Musset
Tél. 04 76 40 08 23
agence-capuche@actis.fr
agence-vovn@actis.fr

Territoire Jean-Jaurès

Agence Berriat-Centre Ville
Agence Mistral Eaux-Clares
Tél. 04 76 03 72 30
agence-berriat@actis.fr
agence-mistral@actis.fr

NOS AGENCES VOUS ACCUEILLENT :

Lundi, mercredi, vendredi : de 8h30 à 12h
et de 13h30 à 16h30

Mardi, jeudi : de 8h30 à 12h

et sur rendez-vous de 13h30 à 16h30

Par téléphone : du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

MON ESPACE LOCATAIRE EN LIGNE :

www.actis.fr

24 h/24

