

PAR LRAR N° 1A 105 515 4525 7

PAR EMAIL AVEC ACCUSE DE RECEPTION ELECTRONIQUE

OBJET : Contrat multiservices - accusations de l'ADC Lorraine contre Vosgelis

Monsieur Le Directeur de la Publication,

C'est avec stupéfaction et consternation que Vosgelis a pris connaissance des publications diffusées par l'association de défense des consommateurs de Lorraine (ci-après « ADC Lorraine ») sur deux de leurs sites internet (adc54.fr et adc54.org), articles repris sous forme papier et distribués ou affichés dans certaines de nos entrées d'immeubles.

La volonté de jeter le discrédit sur Vosgelis ne fait aucun doute alors que l'ADC Lorraine n'a, à aucun moment, demandé des explications, éclaircissements ou même un simple rendez vous pour échanger sur le « *Contrat Multiservices d'entretien des logements du parc social d'habitations de Vosgelis* » (ci-après le « Contrat Sérénélis »).

Etant donné la teneur des allégations, Vosgelis use de son droit de réponse conformément à la législation applicable afin d'apporter les explications et d'écarter les insinuations infondées de l'ADC Lorraine. Vosgelis demande, en conséquence, la parution intégrale de la présente réponse à l'encontre de l'ADC Lorraine concernant la publication émanant de M. Guy Grandgirard du 05 juillet 2016, mise à jour les 11 juillet et 23 juillet 2016 sur les sites adc54.fr et adc54.org.

Vosgelis se tient à disposition de toute personne souhaitant communication des lois et articles indiqués ci-dessous ou toute explication complémentaire.

1. L'ADC Lorraine remet en question la conformité du Contrat Sérénélis avec les dispositions légales.

1.1. Le Contrat Sérénélis est un accord collectif local

Le Contrat Sérénélis est un accord collectif prévu par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 indiquant que « *les bailleurs de logements peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie du patrimoine dudit bailleur. Ces accords portent notamment (...) sur l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usages communs* ».

Ainsi, les affirmations de l'ADC Lorraine selon lesquelles « *les règles de droit ne fonctionnent pas en mode local* » sont d'ores et déjà fausses puisque la loi elle-même précise qu'il s'agit d'« *accords collectifs locaux* ».

- 1.2. Le Contrat Sérénélis est un accord approuvé par 75 % des représentants des locataires

Concernant la qualité des signataires et la signature du Contrat Sérénélis, l'article 42 précité indique (entre autres) que « *ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus [notamment] par une*

Vosgelis

2, quai André Barbier
88026 EPINAL Cedex
Tél. 03 29 82 98 11
Fax 03 29 82 12 03
www.vosgelis.fr

Office Public de l'Habitat
du Département des Vosges
N° SIRET : 783 436 660 000 22
N° TVA Intracommunautaire
> FR 89 783 436 660
Membre de l'Union sociale
pour l'habitat



ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix des locataires aux élections au Conseil d'Administration ».

Et conformément à la loi, le Conseil d'Administration est composé (notamment) de « quatre membres représentant les locataires », qui sont nécessairement locataires de Vosgelis et « représentant des associations œuvrant dans le domaine du logement » (art.L421-9 et R 4215 du Code de la construction et de l'habitation).

Ces associations sont la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), la CSF (Confédération Syndicale des Familles) et la CNL (Confédération Nationale du Logement) représentées par quatre administrateurs au sein du Conseil d'Administration de Vosgelis.

Le Contrat Sérénélic a été signé par trois administrateurs sur quatre représentant des locataires au sein du Conseil d'Administration de Vosgelis, soit 75% des voix alors que la loi n'en exige que 50 % (avec les trois associations qui sont signataires).

1.3. Le Contrat Sérénélic n'est pas obligatoire si 50 % des locataires en a exprimé le rejet

La loi précise que si 50 % des locataires concernés notifient à Vosgelis leur refus du Contrat Sérénélic, ce dernier ne peut être imposé. Cela a été clairement indiqué et surligné dans le courrier accompagnant ce Contrat collectif à destination des locataires.

Par conséquent, le Contrat Sérénélic n'est pas encore mis en place et fait simplement l'objet d'une consultation des locataires qui sont libres d'exprimer leur refus.

L'ADC Lorraine a manifestement fait une interprétation erronée des textes légaux et réglementaires. Vosgelis se tient à sa disposition pour lui expliquer ses différentes erreurs.

2. L'ADC Lorraine crée la confusion concernant les différentes charges d'habitation et le montant mensuel du Contrat Sérénélic

Les charges dites « récupérables » sont essentiellement les dépenses engagées par Vosgelis pour les locataires utilisant une installation en commun telle que :

- ascenseur et monte-charge ;
- eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes ;
- pour les installations individuelles telles qu'un chauffage dans une partie privative : dépenses d'alimentation commune de combustible ;
- les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

Ces charges sont ventilées entre les locataires concernés par le service ou l'installation commune.

Les charges dites « locatives » incombant aux locataires pour leur logement sont les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à l'usage normal des locaux et des équipements à usage privatif.

Il n'y a donc aucune « situation juridique inédite » concernant les décrets applicables (87-712 et 87-713 du 26.08.1987) à ces deux types de charges.

En outre, le contenu du Contrat Sérénélic est fourni car il reprend les prestations qui seront demandées à l'entreprise qui obtiendra le marché. En effet, l'objet de ce dernier est « l'entretien préventif, le dépannage, la réparation et le remplacement des matériaux, matériels, équipements et installations des logements du patrimoine de Vosgelis au sens des décrets 87-712 et 97-713 du 26.08.1987 et au titre de l'entretien étendu, les parties privatives telles que garages, caves, celliers... »

La liste des interventions pour lesquelles l'entreprise devra agir, permet d'en garantir une prise en charge, un gain de temps et d'argent pour chaque locataire et une transparence quant à chaque opération.

En qualité d'organisme public, Vosgelis est soumis aux dispositions relatives aux marchés publics impliquant un contrôle de l'utilisation des deniers publics. Actuellement la procédure de passation du marché public relatif aux prestations du Contrat Sérénélis est en cours pour déterminer l'entreprise qui aura soumis l'offre économiquement la plus avantageuse pour les locataires comme pour Vosgelis. C'est la raison pour laquelle un montant total ne peut être encore avancé.

Et, contrairement aux affirmations de l'ADC Lorraine, la participation des locataires pour un montant maximal de 9 euros par mois englobe le coût des prestations de réparation et d'entretien incombant au locataire au titre des charges locatives, alors que les autres réparations incombant à Vosgelis qui seraient réalisées à l'occasion d'une visite chez un locataire, seront réglées par Vosgelis (indépendamment de ce qui aurait été payé par le locataire).

Vosgelis ne se défausse donc pas sur ses locataires pour la prise en charge financière de l'entretien et des réparations relevant du bailleur : bien au contraire Vosgelis continue sa politique d'investissement et de réhabilitation à ses frais pour permettre une amélioration continue de la qualité du patrimoine.

Ainsi avec le Contrat Sérénélis, chaque locataire bénéficie pour son logement et annexes:

- d'un contrôle permettant de lister les dysfonctionnements rencontrés, et ;
- d'une intervention rapide par un spécialiste pour chaque problème constaté.

Ce prix maximum permet à chacun des locataires, les réparations nécessaires relevant des charges locatives leur incombant avec une intervention rapide pour un montant bien inférieur au coût par rapport à n'importe quelle intervention de prestataire sans ce cadre juridique.

3. L'ADC Lorraine a publié: « Il reste à souligner que les nombreux témoignages que nous avons reçus montrent une situation sociale très difficile. Cela ne semble pas gêner VOSGELIS... »

Il s'agit là d'un jugement de valeur, voire de propos injurieux. Vosgelis a développé de nombreux services entièrement gratuits pour les locataires, qui dépassent le cadre de sa mission et mettent en lumière de façon éclatante sa préoccupation du bien-être et du pouvoir d'achat de ses clients. A titre d'exemple :

- Recrutement en 2015 d'une conseillère en économie sociale et familiale pour aider les locataires en difficulté ;
- En partenariat avec Face Vosges, création en 2015 d'un poste de chargée de mission en contrat civique, destiné à repérer les situations d'isolement et de précarité chez les personnes âgées logeant dans le patrimoine ;
- Mise en place depuis 2015 d'un service de détection des aides APL non réclamées (400.000 € de droits non réclamés en 2015, et tout récemment un locataire a reçu un rappel d'un montant de 3000 €) ;
- Recrutement en 2016 d'une « ambassadrice énergétique » dont les conseils permettent aux locataires de réaliser des économies d'énergie (en moyenne 312 € par an et par ménage).
- Signature en 2016 d'un partenariat avec Harmonie Mutuelle pour la mise en place d'une couverture de soins adaptée au budget des aînés ;
- Maintien dans le parc d'un niveau de loyers inférieur de 20% aux loyers-plafonds autorisés par la réglementation, ce qui permet à Vosgelis d'offrir les loyers les plus bas de la région Lorraine.

Conformément à la loi vous disposez de trois (3) jours à compter de la réception de la présente demande, pour publier cette réponse de quatre (4) pages (170 lignes - 1574 mots pour 8605 caractères espaces compris et 10145 caractères espaces non compris) aux mêmes endroits que la publication en ligne concernée du 05 juillet 2016, mise à jour les 11 juillet et 23 juillet 2016 sur les sites adc54.fr et adc54.org.

A défaut de réaction de votre part, Vosgelis se réserve le droit de toute action utile en raison de ces attaques inacceptables et infondées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur de la Publication, mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,



Vincens HENNERON