



Choisir la liberté

DOSSIER DE PRESSE

Rencontre du 15 décembre 2017 avec Eric Dillies, élu Communautaire et Municipal, les habitants des 140 logements Logis Métropole situés au 74 rue Vandenberghe à Lille et la Presse.

1 Eléments de contexte

2 Constats

3 Intervention de Monsieur Eric Dillies : Citéo, des bilans sociaux complaisants ?

4 L'association des « Victimes des 140 »

Annexe : Que dit la loi ?

Eléments de contexte

Les locataires, avec l'aide et l'appui des élus du Groupe Lille Bleu Marine, et de leur avocat Maître Eric Cattelin-Denu, fédèrent leurs forces autour d'une volonté de faire reconnaître « les troubles de jouissance » causés par la gestion catastrophique du chantier de rénovation de Logis Métropole.

La Ville de Lille et la MEL sont partenaires et financeurs des missions confiées à l'entreprise CABRE, qui elle-même soustraite une part importante des travaux à exécuter.

Constats

- Les coûts des travaux semblent déraisonnablement dépassés
- Les délais initiaux des travaux semblent intenable, et sont devenus « extensibles à souhait »
- Les locataires discriminés (« *laisse tombé ce ne sont que des cas sociaux* » dicit un témoin)
- Nombre de travailleurs détachés sont présents sur ce chantier, ainsi que d'autres travailleurs provenant de pays hors Union Européenne : Afghans, Moldaves ou encore Syriens (existe-t-il des contrats de travail ? Freins linguistiques nombreux portant atteinte à la sécurité de tous).
- Complexité du chantier et problématiques de sécurité (fuites de gaz...)
- Impacts psychologiques désastreux pour certains locataires du 3ème âge voire du 4ème âge.
- ...

Le constat dressé semble être explosif et pour le moins alarmant. Nous avons vérifié ce chantier sur place à plusieurs reprises, et avons rencontré les locataires, toutes et tous sont excédés.

Nous avons rencontrés les acteurs de Logis Métropole qui semblent peu conscients de cette situation explosive ou peu enclin à mettre en place des solutions d'urgences pour les locataires qui sont encore dans le froid et les vents.

Financièrement, les locataires sont à jours de loyers et les subventions publiques de la Ville et de la MEL ont été payées à Logis Métropole.

Légalement, le bailleur ne semble pas vouloir se soustraire aux obligations de la loi du 6 Juillet 1989 (89-462 notamment) modifiant la loi 86-1290 du 23 Décembre 1986.

Humainement, des « dégâts sociaux » lourds sont constatés, pour certains allant jusqu'à des états dépressifs

Monsieur Eric Dillies est intervenu sur le sujet lors du dernier Conseil Municipal de Lille :

Citéo, des bilans sociaux complaisants ?

Madame le Maire, Mes chers Collègues,

Je profite de cette délibération sur l'amélioration durable des logements privés pour évoquer la rénovation thermique effectuée dans le logement social de notre ville et qui m'a profondément choqué.

Comme le rappelait récemment Christophe Robert, le directeur général de la fondation Abbé Pierre : « La bonne réponse, durable, à la précarité énergétique, c'est (...) rénover « les passoires énergétiques ». C'est le véritable enjeu des années à venir. » En effet, selon l'observatoire national de la précarité énergétique, 12 millions de nos concitoyens sont touchés par ce problème en 2017.

Chiffre qui démontre son urgence mais aussi sa permanence, car l'objectif de rénover 500 000 logements par an a déjà 10 ans et n'a jamais été atteint. Depuis le Grenelle de l'Environnement, les choses ont bougé, mais pas à la hauteur des besoins.

La MEL et la ville de Lille participent à cet engagement auprès des propriétaires privés et des bailleurs sociaux. Et d'ailleurs, vous n'oubliez jamais, Madame Aubry, de le faire savoir à grand renfort d'opérations de communication.

Cependant, lorsque je demande aux services de la Ville de Lille de me fournir quelques éléments d'appréciations de ces projets, comme je l'ai fait auprès de ceux de la MEL ils me renvoient vers le Cabinet du Maire, faisant ainsi, d'une question technique, une affaire politique.

Nous avons obtenu en moins de 72h00 des réponses très claires de la part des services de la MEL. Il m'a fallu quelques appels seulement pour bien comprendre qu'à la Mairie de Lille, l'histoire serait différente.

Je ne comprends pas pourquoi une telle réticence et une telle opacité, Madame Aubry. Mais peut-être avez-vous une explication ? Pourtant ma démarche était simple : m'informer sur l'opération de rénovation énergétique « May Four 140 », rue Emile Vandenberghe dans le quartier Saint Maurice-Pellevoisin à laquelle la Mairie est associée et informer les services que cela se passe très mal.

Le Maître d'Ouvrage est connu, il s'agit du bailleur Logis Métropole que vous devez connaître, Madame Aubry.

Cette opération concerne 140 logements sur 4 barres construits entre 1975 et 1977 en dalles de béton recouvert d'un isolant à base d'amiante lui-même recouvert d'un parement de briques pour un coût de plus de 8,2 Millions d'€ dont une subvention de 700 000 € de la MEL.

Les travaux ont été confiés à l'entreprise CABRE et c'est catastrophique.

Non seulement, les locataires subissent ce chantier depuis le mois avril mais de plus dans des conditions épouvantables, (bruits permanents de marteau-piqueur, de scie électrique, de 7H00 du matin à 17H00 le soir dans ces caisses de résonance que sont ces bâtiments en béton, poussières dues au déshabillage qui ont contraint les habitants à vivre tout l'été enfermés, terrés devrais-je dire, sans possibilité d'aérer à cause, justement de la toxicité de ces poussières, certaines personnes âgées sont même restées dans l'obscurité pendant trois mois entraînant des dépressions nerveuses, les retards qui s'accumulent suite aux incohérences multiples entre les sous-traitants et les corps d'états...).

Mais aujourd'hui, ils subissent en plus le froid de l'hiver dans des bâtiments sans isolation, elle n'est toujours pas faite, les fenêtres ont été changées en partie mais pas l'isolation de l'encadrement, bref, les locataires vivent dans un frigo aujourd'hui alors qu'ils étaient dans une étuve en été. Pour tenter de maintenir une température décente, les locataires poussent les radiateurs électriques à fond... Les locataires sont à bout nerveusement et financièrement.

L'incohérence et les retards sur ce chantier peuvent s'expliquer. D'abord, c'est une véritable « tour de Babel » : les nationalités les plus diverses y sont présentes et pas uniquement en travailleurs détachés, puisque Syriens, Afghans et Pakistanais ne sont pas membres de l'Europe... Enfin, aux dernières nouvelles.

Toute cette diversité ne doit pas faciliter la communication. La clause « Molière » ne s'y applique pas. Ensuite, on peut légitimement se demander si l'entreprise CABRE a le savoir-faire pour un tel chantier.

Sans vouloir poursuivre la litanie des réclamations, que je tiens par ailleurs à votre disposition, la Ville de Lille a le devoir de le faire avant que l'on ait une catastrophe.

Je me suis rendu plusieurs fois sur ce chantier, j'y ai rencontré les habitants concernés. Probablement informé de notre présence, Logis Métropole, nous a envoyé plusieurs émissaires, dont un Responsable de projets Immobilier et la Responsable de la Communication du groupe. C'est vous dire l'urgence.

Je rappelle que les bailleurs sociaux comme n'importe quel propriétaire ont des obligations légales envers leurs locataires, notamment au titre de la loi du 6 juillet 1989, dans son article 6, leur imposent « D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil ».

L'entreprise CABRE, comme la loi l'y oblige, a contracté entre autre avec un COORDONATEUR SPS, un Bureau de Contrôle Technique, un BET (Bureau d'Etudes Techniques) et une entreprise en charge du diagnostic social du chantier.

Cette entreprise, bien connue de Monsieur de Saintignon, c'est CITEO, le deuxième pilier de « Médiation » dans notre Région qui a produit le « rapport social ». Je suis curieux de savoir ce qu'il y est écrit. Mais apparemment, les personnels chargés du diagnostic social du chantier n'ont rien vu ni rien entendu.

Cela mérite des explications, me semble-t-il.

Je crois que tout le Conseil Municipal partagera ma demande, ce délire doit cesser et les locataires au regard de la loi doivent être indemnisés du préjudice qu'ils subissent depuis 9 mois et doivent être remboursés de leur facture d'électricité.

Comme me l'a avoué le responsable chantier de Logis Métropole, cette rénovation n'avait pas de sens économique. Il aurait été préférable de détruire et de faire du neuf, cela aurait coûté moins cher et les locataires ne subiraient pas cet enfer depuis 9 mois.

L'association des « Victimes des 140 »

Afin d'être représentés et de faire valoir leurs droits, les locataires se constituent en association.

L'article 16 des statuts de l'association prévoit :

« Article – 16 ACTION EN JUSTICE:

Le président peut engager une action en justice au nom de l'association et dispose d'un mandat général de représentation »

Annexe

Que dit la loi ?

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 6 Modifié par la loi n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonné.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat

pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir

par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le

garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.