

LES CONDITIONS MISES PAR LA COORDINATION DES FOYERS ADOMA AU PAIEMENT DE L'EAU

Décret du 30 mars 2011

« **Art.R. 353-157**

« Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels, d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour **et par personne**. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations **par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur**.

« Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

« Pour les résidences sociales, lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation. »

« **Art.R. 353-165.**

« II. — **En cas de non-respect par le gestionnaire d'un logement-foyer dénommé résidence sociale des engagements prévus dans la convention conditionnant le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, l'autorité administrative compétente peut retirer l'agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionné aux articles L. 365-4 et R. 365-8.**

Les résidents des résidences sociales issues des FTM, ne sont pas d'accord pour payer la « surconsommation » de l'eau,

non pas parce qu'ils trouvent anormal de payer leur consommation d'eau comme tout un chacun, mais parce qu'ils ont la douloureuse impression d'être des vaches à lait victimes d'une non transparence totale de la part du gestionnaire Adoma (uniquement préoccupé par l'augmentation de ses profits) et d'un bricolage réglementaire de la part de l'Etat laissant la porte ouverte à des interprétations qui leur sont très défavorables.

1°) LA NON TRANSPARENCE TOTALE

- Les résidents n'ont pas accès à leur compteur ; certains compteurs ne sont pas « relevables de l'extérieur » ; ils ne peuvent rien contrôler, ce qui est complètement anormal ;
- le gestionnaire dit, qu'avec les compteurs, les fuites et dysfonctionnements seront repérables immédiatement, ce qui est faux car personne n'a la charge de faire régulièrement les contrôles et des dysfonctionnements lourds perdurent sans aucune intervention du gestionnaire ;
- les résidents manquent d'informations et de temps pour prendre l'habitude de raisonner sur les consommations d'eau, d'autant que, pendant des années, ils ont alerté les gestionnaires sur les innombrables fuites de leurs anciens foyers ;
- ils n'ont jamais su à combien se montaient les forfaits des fluides et ils ne le savent toujours pas ; les gestionnaires (sauf Soundiata Nouvelle) et bien que les coordinations de délégués l'aient très souvent demandé, ont refusé d'informer les comités de résidents sur les quantités de fluides consommés et sur leur coût ;
- les comités de résidents veulent savoir quelle est la consommation totale de l'établissement et quelles sont les consommations respectives des logements ; d'autant que la surconsommation est facturée mais la sous-consommation n'est pas déduite.

2°) UNE APPLICATION DES TEXTES ILLÉGALE : 2 POINTS PARTICULIÈREMENT CHOQUANTS

- La « **facturation séparée** » exigée dans le décret, bien que constamment revendiquée par les comités de résidents et la coordination, **est refusée** ; la facturation apparaît sur les avis d'échéance et les quittances ;
- la gestionnaire ne facture pas la surconsommation au « **prix pratiqué par le fournisseur** » mais fait payer 2 fois plus cher l'eau chaude ; ainsi les résidents paient en plus le chauffage de l'eau ; on a vu dans une résidence sociale où le chauffage central était en panne pendant des jours d'hiver très

froids, le gestionnaire « privilégier » le chauffage de l'eau et ainsi les résidents ont été doublement pénalisés : pas de chauffage et des notes de surconsommation d'eau chaude (les douches chaudes ayant servi à se réchauffer) exorbitantes ; les contrats, du reste, ne stipulent dans l'annexe décrivant les prestations que l'eau froide ; enfin le prix pratiqué par le fournisseur n'est pas indiqué sur la facturation.

3°) UNE FAÇON DÉGUISÉE D'AUGMENTER LES REDEVANCES

- Les redevances sont très élevées pour des résidents qui, dans leur grande majorité, ont des petits salaires, une double résidence et donc de lourdes charges au pays d'origine ;
- les résidents veulent savoir ce qu'ils paient, en particulier concernant les prestations **mais la réglementation n'est pas appliquée** :

ANNEXE 2 AU III DE L'ARTICLE R. 353-159 DU CCH

« **Article 9 Information des résidents** : *Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ou sur les conditions financières de leur accueil dans le logement-foyer.*

La présente convention est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente, dans les parties communes du logement-foyer dès la signature de la convention. »...

« **Article 12 Prestations** : *En application des dispositions de l'article L. 113-3 du code de la consommation, les prix des différentes prestations offertes aux résidents doivent être affichés dans l'établissement. »*

- les prestations sont facturées globalement, à des montants exorbitants (16, 20, 25, 30 euros...) sans aucune précision : à combien s'élève la prestation « blanchissage » considérée par tous les résidents très mauvaise (draps sales, draps +non distribués pendant plusieurs mois...) ? à quoi correspond le reste ? Le directeur d'établissement de l'Ile-de-France nous répond qu'il s'agit de « l'accompagnement social » et d'une partie des salaires des Responsables de Résidence. Est-ce normal ? Les résidents ont nettement l'impression d'être volés avec ces montants de prestations injustifiées et injustes.

4°) RÉ-ÉCRIRE LES DÉCRETS ET LES FAIRE APPLIQUER

- Il faut ré-écrire les décrets en allant dans le sens du statut de locataire ; les locataires sont au coût réel de leurs charges, leur statut leur confère toute une série de droits et de garanties et les responsabilisez quant à l'entretien de leur logement et à la consommation des fluides. Il faudra donner ce même statut aux résidents des résidences sociales issues des FTM et cesser toute infantilisation de ces travailleurs ;
- il faut en premier lieu ré-écrire le décret de mars 2011 plus clairement pour que le bricolage des gestionnaires en leur faveur soit rendu impossible : pas de paiement du chauffage de l'eau ; facturation à part ; augmentation du seuil de 165 l. par personne et par jour (ces travailleurs sont forcément au-dessus des moyennes nationales à cause de leur travail dur et salissant et des transports parisiens) ; prévoir le contrôle de chacun et donc l'accès à son compteur
- rendre les prestations au moins facultatives voire les supprimer complètement ;
- rendre obligatoire la justification des charges (et des prestations devenues au moins facultatives), pour chaque résident et pour le comité de résidents ;
- octroyer au comité de résidents une réelle compétence de contrôle et de négociation.

19 octobre 2019