

GARANTIR AUX LOCATAIRES LA JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX



La ville peut-être un lieu de vie agréable.

Pourquoi tous les locataires des HLM n'y auraient-ils pas droit ?

Les reportages de la presse écrite et audiovisuelle montrent qu'un nombre important de locataires vivent dans l'insécurité. Pire, ils font apparaître une certaine impuissance de l'état à empêcher de nuire les auteurs de trafics divers.

Face à cette réalité, les organismes de logement sociaux tentent de contenir les dégradations, les salissures et la vacance qui en résulte.

Des solutions existent pour mettre fin aux occupations abusives de parties communes qui transforment ces lieux de passage en lieux de trafics, qui font que les locataires et leurs enfants ont peur, qu'ils n'osent plus inviter personne et ont honte de dire où ils habitent.

Charles ROMIEUX et Albert KANGOT ont apporté une solution à l'échelle d'une grande métropole française : 120 000 logements sociaux, avec, hélas, des lieux historiques des émeutes urbaines. Douze ans de travail partenarial avec les élus, les bailleurs, les forces de l'ordre et la justice font que cette métropole a le privilège de ne plus faire la une de la presse sur le thème de l'insécurité dans les zones d'habitat social.

Bailleurs sociaux et élus, notre offre de service vous permet une résolution rapide des problèmes dans le cadre d'une gestion de proximité avec des dépenses qui restent à votre portée.

Une mission d'assistance réalisée par Charles Romieux

Etablissement un diagnostic de la situation des résidences en difficulté, faire des préconisations et accompagner l'organisme pour les mettre en œuvre.



> La phase diagnostic (2 journées) est réalisée sur les résidences en soirée. Elle va mettre en concordance les constats effectués par le consultant, ceux des personnels de proximité, des représentants locataires. Elle conduit à des préconisations.

> Si ces préconisations sont acceptées par l'organisme, on passe à la formalisation d'un plan d'action (4 journées) : rédaction d'un règlement intérieur des résidences, caractérisation des difficultés des résidences ; plans d'actions de quartiers ; coopération avec les forces de l'ordre, la justice, les élus ; modalités de relations avec le prestataire qui assure le complément de présence de proximité en soirée et les samedis, contractualisation avec les locataires sur ce nouveau service.

> Enfin, accompagnement de l'organisme durant la phase de mise en place du nouveau service (6 à 9 mois en général).

Une présence de proximité en soirée, contractualisée avec la société d'Albert Kangot.

Il s'agit de mettre à disposition des bailleurs des personnels spécialisés qui assureront leur présence de proximité en soirée (créneaux possibles entre 16 heures et 2 heures du matin) avec différentes missions.

> Se rendre sur les résidences signalées par le bailleur, vérifier si les personnes présentes respectent le règlement intérieur

> Si le règlement intérieur n'est pas respecté par des personnes au sein de la propriété du bailleur, leur demander de quitter les lieux.

> En cas de refus, requérir les forces de l'ordre au nom du bailleur, les accueillir et déposer plainte au nom du bailleur si la situation le nécessite

> Recevoir et traiter des appels de locataires qui se plaignent de troubles dans leur résidence.

> Effectuer et transmettre chaque soir au bailleur un compte rendu d'intervention

> Participer sous la conduite du bailleur aux actions correctives mises en place.

Ces deux prestations harmonisées permettent aux bailleurs d'atteindre des résultats significatifs et de valoriser le travail de leurs collaborateurs, tant en ce qui concerne la gestion de proximité, que les attributions et la lutte contre la vacance.

Le bailleur peut (et doit !) garantir la jouissance paisible des lieux aux locataires.

Il s'agit de redonner le pouvoir aux locataires et au bailleur sur l'immeuble, contre les perturbateurs.

Comment ?

>> En fermant les immeubles (contrôle d'accès, contrôle des caves, des garages souterrains), ce que beaucoup de bailleurs ont fait, mais qui est dégradé dans les lieux « sensibles ».

>> En réglementant les comportements des « visiteurs » qui pénètrent dans les parties communes d'immeubles. Cet exercice est très contraint, car le bailleur n'a pas le droit de contrôler les « visiteurs » des locataires, et la consitution garantie la liberté d'aller et venir.

>> En s'appuyant sur la loi qui permet au « maître des lieux », le bailleur, de réquisitionner les forces de l'ordre pour rétablir la libre circulation, et de porter plainte en cas d'entrave.

>> En augmentant l'amplitude de sa présence de proximité en soirée et les samedis (jusqu'à 23 heures ou plus si nécessaire) afin de faire respecter le règlement intérieur.

>> En contracualisant ces nouvelles modalités avec les locataires et les partenaires : forces de l'ordre, justice, élus.

Pour vous accompagner, deux professionnels expérimentés mettent leurs compétences et leurs moyens à votre service :

Charles Romieux, consultant, vingt ans d'activité professionnelle dans le logement social dont 12 sur le champ de la sécurité et de la tranquillité. (publication : logement social et traitement de l'insécurité. L'Harmattan 2007)

Albert Kangot, directeur de SPA+, entreprise spécialisée depuis 2005 dans les interventions en soirée au sein du patrimoine de logements sociaux.

«Comme le veut la tradition...»



La ronde de nuit - Rembrandt -1642

... garantissons la tranquillité des locataires.»

La plaie des occupations de parties communes...

Immeubles Aujourd'hui :

Dès le début d'après-midi et pour une bonne partie de la nuit, des groupes s'installent dans les parties communes d'immeubles pour exercer leur petit commerce. Ils boivent, fument, mangent, urinent, s'interpellent bruyamment.

Les allers et venues incessantes de véhicules (modèles que souvent les locataires ne peuvent s'offrir !) créent de l'insécurité et du bruit.

Bien évidemment, aucun locataire n'ose faire une remarque, car il sait qu'il bien qu'il ne sera pas protégé des représailles sur ses biens et les membres de sa famille !

Les personnels de proximité des bailleurs ne peuvent qu'avouer leur impuissance aux locataires, ramasser les salissures et voir leur budget d'entretien s'évaporer pour contenir les dégradations. Lorsque par conscience professionnelle et exaspération ils s'interposent, c'est au risque de leur propre

Demain :

Si rien n'est fait, au pire, on en arrivera à la situation d'une autre grande métropole de l'hexagone qui, hélas, fait fréquemment la une de la presse avec la comptabilité macabre résultant de vingt ans d'inaction.

Au mieux, on se lamentera sur la vacance, l'absence de mixité sociale et la paupérisation du parc d'habitat social.

Pourtant, une solution existe, bien moins onéreuse que la démolition des immeubles stigmatisés (voir la plaquette).



Charles Romieux: +336.49.85.25.60
@: charles.romieux@gmail.com



Albert Kangot: 336.12.26.98.77
@: securiteprivee_ap@yahoo.fr

Contactez-nous !

