

Le journal des locataires
 d'Argenteuil-Bezons,
 Immobilière 3F, ICF La Sablière,
 Val d'Oise Habitat

Contact INDECOSA-CGT | Patrice Moreau
 07 85 31 84 81 — indecosa.cggt437@orange.fr

Vos élus administrateurs

- | | |
|--|---|
| Val d'Oise Habitat ■ Sandra Yakowenko (95) 06 41 00 47 83 adminvoh.indecosacgt@orange.fr | ICF La Sablière ■ Patrice Langinier (92) 06 73 52 86 52 langinier.patrice@orange.fr |
| Immobilière 3F ■ Jean-Luc Bizeul (95) J.L.BIZEUL.INDECOSACGT@outlook.fr | Argenteuil Bezons Habitat ■ Daniel Hommeau (95) 07 71 12 77 77 indecosaargenteuil@laposte.net |

De quel droit au logement parle-t-on ?

Plusieurs définitions s'opposent et se concrétisent selon les pays européens entre un droit au logement résiduel qui spécialise le logement social à celui des plus pauvres comme le poursuit le gouvernement français, un droit au logement généraliste qui en permet l'accès à un plus grand nombre et un droit universel qui l'ouvre à tous sans discrimination comme le prône Indecosa-CGT.

| Approche | Résiduelle | Généraliste | Universelle |
|--------------------------------|---|--|---|
| Bénéficiaires | Ménages défavorisés ou exclus | Ménages défavorisés, exclus ou à faibles ressources | Tous les ménages |
| Objectif | Répondre à l'exclusion du marché du logement | Répondre aux difficultés d'accès au marché du logement | Répondre à l'accès pour tous à un logement décent |
| Plafonds de ressources | Oui | Oui | Non |
| Procédure d'attribution | Par l'autorité publique | Par les bailleurs | Par liste d'attente |
| % logement social | | | |
| 0-5 % | Espagne, Estonie, Hongrie, Lituanie, Lettonie, Portugal | Allemagne, Espagne, Italie, Luxembourg, Portugal | |
| 5-10 % | Malte, Slovaquie | Belgique, Pologne | |
| 10-20 % | Irlande, Royaume-Uni | Finlande, France | (Suède) |
| > 20 % | | Autriche | Danemark, Pays-Bas |

20 fiches sur le logement

Des fiches explicatives sur le logement sont disponibles sur le site d'Indecosa-CGT (<https://indecosa.fr/boite-a-outils/>).

Quelques exemples :

- ✓ Politique publique de l'habitat en France
- ✓ Financement du logement social
- ✓ Le logement, un enjeu stratégique
- ✓ Dalo (droit au logement opposable) ou Daho (droit à l'hébergement opposable)
- ✓ Contrat de bail d'habitation et obligations des contractants du bail
- ✓ Supplément de loyer de solidarité
- ✓ Conseil de concertation locative
- ✓ Diagnostic de performance énergétique
- ✓ Agence nationale de rénovation urbaine
- ✓ Garantie Visale (risques locatifs)
- ✓ Les aides au logement
- ✓ Action Logement (1 % logement)



L'édito

Élections fin 2022!

Au moment où vous lisez cet édito, les résultats des élections présidentielles et législatives sont suffisamment connus pour anticiper les politiques qui vont peser pendant 5 ans sur le logement social. Va-t-on subir encore la dérive libérale, le recul du droit au logement et la dégradation des outils de service public ou, au contraire, un retour à une intervention publique ambitieuse ?

En tout cas, le gouvernement Castex aura travaillé jusqu'au bout dans le sens du pire, y compris avec deux décrets fin avril modifiant l'organisation des bailleurs sociaux : l'un sur la composition des conseils d'administration des Offices publics de l'habitat pour en rapprocher le fonctionnement de celui des ESH, sociétés anonymes. L'autre sur le mode d'élection dans les groupes d'Organismes de logement social, où ce ne seront pas, comme l'avait pourtant prévu la loi, les locataires qui désigneront leurs administrateurs.

Fin 2022, vous élirez vos représentants au sein des gouvernements de votre bailleur social. Indecosa-CGT présentera une liste pour votre organisme de logement social comme très largement pour ceux du pays. Dans chacun, disposer de représentants membres des conseils c'est permettre aux locataires d'avoir l'information sur les décisions prises en termes de construction et de réhabilitation, d'entretien et de réparations, d'achat et de vente de logements, de politiques de loyer et de pratiques de gestion locative, de gestion de proximité... C'est peser contre les mesures libérales qui dégradent votre quotidien portées par les directions ou contraintes par les politiques publiques, singulièrement celles de l'État. Ou c'est peser pour l'amélioration des prestations qui vous seront proposées dans une logique de service public.

Vous avez pu compter sur vos représentants Indecosa-CGT (voir page 7) pour les 4 années passées et vous pourrez compter sur ceux que vous allez élire pour agir en ce même sens progressiste pour les 4 à venir. □

- ✓ Cal et Caleol (attributions)
- ✓ Rénover énergétiquement son logement
- ✓ Partenariat Indecosa / Action logement
- ✓ Fiche revendicative logement

Droits des locataires

Un problème ? Surtout, ne restez pas isolé !

Si vous vous trouvez en situation de précarité, ou vous rencontrez des difficultés particulières. Prenez contact avec les services sociaux de votre commune ou contactez un représentant de l'association des locataires ou l'INDECOSA CGT.

VOTRE CONTRAT DE LOCATION

Le bail ou le contrat de location doit être conforme à la législation sur les rapports locatifs (loi du 6 juillet 1989) et à la réglementation HLM (évolution et mode de calcul des loyers, durée indéterminée du contrat).

**NOUS VOUS CONSEILLONS DE BIEN LIRE VOTRE CONTRAT
IL VOUS ENGAGE AUTANT QUE LE BAILLEUR !**

L'ÉTAT DES LIEUX ENTRÉE ET SORTIE

C'est un formulaire qui décrit l'état du logement. L'état des lieux d'entrée et de sortie d'un logement est établi contradictoirement entre le bailleur et le locataire. Il est gratuit.

À L'ENTRÉE

Faites noter toutes les imperfections du logement (prendre des photos) : nombre de trous de chevilles, tapisserie décollée, lino troué, fuite d'eau aux robinets, éléments manquants ou détériorés. On ne pourra pas vous les reprocher à votre départ.

LE PRÉ-ÉTAT DES LIEUX

Il évalue les réparations locatives qui doivent être faites; cela vous donne le temps de les faire vous-même ce qui sera le plus souvent moins coûteux. La comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie permet de savoir quelles sont les réparations qui peuvent être à votre charge.

À LA SORTIE

L'état des lieux de sortie décrit le logement au départ du locataire : celui-ci doit le rendre propre et les réparations locatives effectuées. Si des travaux vous sont facturés, demander la grille de vétustés établie par l'organisme.

Avant de donner congé, faites un nettoyage complet du logement et reprenez toutes les dégradations qui ont pu arriver en cours de location, notamment si elles n'étaient pas mentionnées sur l'état des lieux d'entrée. Vous éviterez d'avoir à payer des sommes importantes.



LE CONGÉ

Il doit être notifié par le locataire avec un préavis de 3 mois, et 1 mois en zones tendues ou pour l'ensemble des locations en logement social. La plus grande partie de l'Ile-de-France est en zone tendue.

En zone détendue, le préavis est ramené à 1 mois dans certains cas. Par exemple :

- Changement de logement chez le même bailleur.
- Mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- Locataire de plus de 60 ans et dans un état de santé qui justifie un changement de domicile ou s'il est au RMI (justificatifs à produire)

LES TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Le bailleur est tenu « d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement », d'intervenir en cas de vice caché, de désordres qui y feraient obs-

LES CLAUSES ABUSIVES ET ILLÉGALES

Conformément à l'article 4 de La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un contrat de location ne peut pas comporter de clause qui :

- Oblige le locataire à souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.
- Impose comme mode de paiement du loyer, l'ordre de prélèvement sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre.
- Prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée.
- Autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat.
- Autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

tacle, d'entretenir les locaux et de faire toutes les réparations lui incombant.

LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE DE CHARGES

Sur certains travaux qu'ils réalisent, les bailleurs HLM paient une TVA à taux réduit à 5,5 % au lieu de 20 %. Cette différence de TVA constitue une enveloppe que les HLM se sont engagés à consacrer à la réalisation de travaux entraînant des économies de charges en faveur des locataires. Le bailleur ne peut s'opposer aux travaux entrepris par le locataire s'il n'y a pas transformations des locaux, mais le locataire, quant à lui, doit demander l'accord du bailleur en cas de transformation.

LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant de son logement (nettoyage) d'assurer le bon fonctionnement des équipements et de faire toutes les réparations locatives définies par un décret du 26 août 1987.

Si les dégradations ont lieu par cas de force majeure, par le fait du bailleur (canalisation principale d'eau rompue...) par malfaçon ou vice de construction (infiltration recon nue) ou d'une responsabilité collective, les réparations sont à la charge du bailleur.



TROUBLES DE VOISINAGE

DU NOUVEAU?

Depuis 2020, le CIDB (Centre d'Information sur le Bruit) à Paris et la Chambre Nationale des Huissiers ont élaboré un protocole complet pour résoudre les conflits de voisinage pour nuisance sonore.

Le constat d'apaisement sonore proposé par les huissiers permet :

- L'analyse du contexte juridique

- Le constat sur les nuisances sonores
 - L'accompagnement dans les démarches amiables et ensuite judiciaires
- L'obstacle est le coût d'un huissier. Nous avons soulevé cette difficulté auprès des différentes fédérations HLM. Nous n'avons pas de réponse officielle hélas. Pour INDECOSA-CGT, ce coût doit être à la charge des bailleurs.



MESURES FINANCIÈRES LIÉES AU COVID

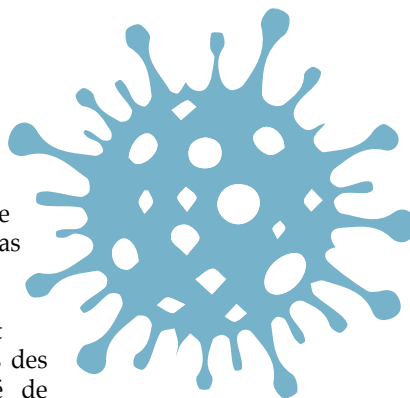
Depuis 2020, chaque bailleur a mis en place un dispositif d'accompagnement des locataires fragilisés par la crise sanitaire et économique.

Ces mesures ont été mises en place pour les salariés du privé en chômage partiel, licenciement, etc. Accompagnement soit par des plans d'apurements et aménagement de la dette de loyers, soit une aide sur quittance décidée par des commissions internes.

Contrairement à ce que nous pensions, il y a eu moins de demandes que nous l'imagi-

nions, mais la crise sanitaire et économique n'est hélas pas terminée, laquelle ne peut qu'amplifier la situation.

Attention : Un métier est en pleine expansion auprès des bailleurs, c'est le « chargé de recouvrement locatif » qui a 2 casquettes, prévention des impayés, et expulsions et recouvrement des créances. C'est dire...



LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le Décret n° 87-712 du 26 août 1987 définit ce que sont les réparations locatives, à savoir des travaux d'entretien courant, et de menues réparations, et en détaille la liste notamment celle à la charge du locataire.

Le locataire est tenu d'effectuer ces travaux et réparations locatives pendant toute la durée du bail. Les dommages causés par sa négligence (absence d'entretien ou manque de soin) en cours de bail sont à sa charge.

Pour ne pas être considéré comme responsable, le locataire doit démontrer par tout moyen que les dégradations ne peuvent pas lui être attribuées.

Ainsi, restent à la charge du propriétaire les réparations locatives consécutives de :

- Vétusté
- Force majeure
- Cambriolage (prendre contact avec son assurance).

« ÉCHANGER-HABITER »

Connaissez-vous la bourse d'échange inter-bailleurs en Île-de-France? « Echanger-Habiter » ouvre, pour les locataires, la possibilité d'accéder directement à de nouvelles offres de logement. En s'inscrivant sur le site, les critères de recherche sont renseignés par le locataire et la plateforme sélectionnera les annonces de locataires

avec lesquels l'échange est envisageable. N'oubliez pas d'avertir votre agence, pour accord, avant de déménager, afin d'éviter des problèmes de loyers impayés. L'intérêt est que le loyer est celui de l'ancien locataire car c'est un échange, pas un nouveau bail.

L'ATTESTATION D'ASSURANCE

Cette assurance pour les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux...) est obligatoire. L'attestation exigée à votre entrée dans les lieux et peut vous être réclamée par l'organisme HLM chaque année. Attention, à défaut, votre bail peut être résilié.

LE FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL) C'EST QUOI?

Dans chaque département, un fonds de solidarité est créé. Le maintien des fournitures d'eau, EDF, téléphone, en cas de factures impayées doit être garanti jusqu'à la mise en place d'une aide financière.

L'accompagnement social individuel ou collectif à l'installation comme au maintien dans le logement.

• À l'entrée dans le logement : le dépôt de garantie, déménagement, assurance locative, ouverture de compteur, cautionnement du paiement du loyer et des charges.

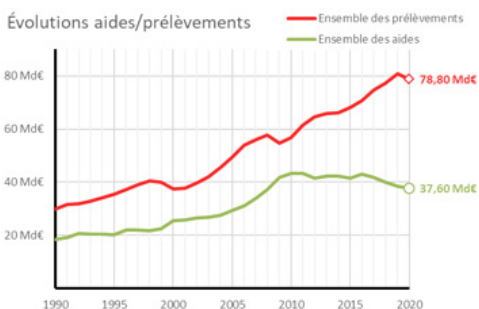
• En cours de location en cas d'impayés.

Les chiffres du logement

Les services statistiques de l'État recueillent des données des acteurs du secteur. Il publie tous les ans notamment un « Rapport du compte du logement ». Il s'agit d'une des sources traitées ci-après dont les chiffres sont incontestables.



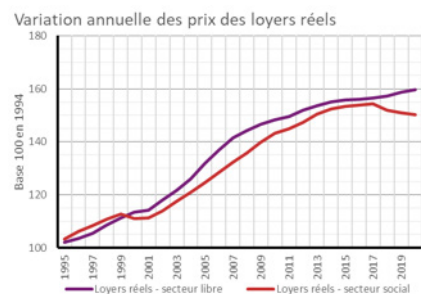
L'ÉTAT GAGNE DE L'ARGENT SUR LE SECTEUR DU LOGEMENT



Tous secteurs logement confondus, l'ensemble des aides publiques au logement s'élèvent en 2020 à 37,60 Md€ quand les prélèvements sur le secteur s'élèvent à 78,80 Md€. Conséquence : l'État aura gagné sur cette année 41,20 Md€, montant en forte augmentation depuis 2015.

Toujours en 2020, le niveau d'aides au secteur social s'élève à 13,78 Md€ et celui au secteur libre, hors propriétaires occupant, à 12,76 Md€. Cela représente, pour ce dernier, 38,82 % des aides. Ce ratio n'était qu'à 21,39 % en 2018. S'il fallait démontrer que le secteur libre est de plus en plus aidé!

DES LOYERS QUI EXPLOSENT

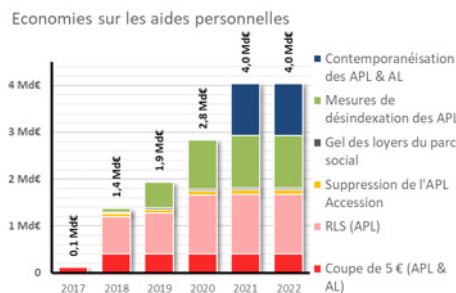


- Le secteur du logement subit une forte inflation du coût des loyers. Ils ont augmenté entre 1995 et 2020 de près de 60 % sur le secteur libre. Mais ils l'ont fait dans les mêmes proportions pour le secteur social. Le décrochage constaté depuis 2018 dans le logement social n'est que la répercussion de la baisse des loyers perçus par les bailleurs sociaux suite à la mise en place de la RLS qui les prive de 1,3 milliard d'euros de

recettes par an depuis 2018 et dont les locataires n'ont pas vu la couleur.

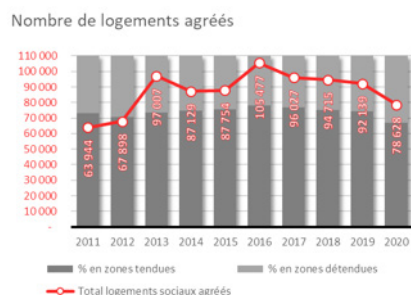
- Conséquence : un taux d'effort moyen qui s'approche de 30 % nationalement et qui dépasse souvent 50 % du revenu des locataires modestes en zone tendue!

DES AIDES PERSONNELLES RACKETTÉES



Plus de 4 milliards d'économies en 2021 et plus de 14 milliards depuis 2017 : Les aides personnelles au logement n'ont jamais été aussi faibles. La réforme de leur calcul en temps réel, dans le jargon administratif « contemporanéisation », devait permettre d'actualiser de manière automatique, tous les trimestres, les ressources de six millions d'allocataires afin de déterminer de façon plus juste le montant des APL à verser en fonction de leur situation et de la réalité des ressources. Résultat, 1,1 milliard d'économies avec plus de perdants que de gagnants (38 % ont vu une baisse des APL contre 25 % augmentation) et se sont les étudiants qui ont perdu le plus dans cette réforme.

UN NIVEAU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANT

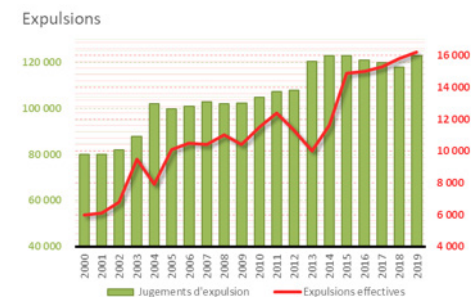


Le nombre de logements agréés, c'est-à-dire l'offre nouvelle de logements sociaux, PLAI, PLUS ou PLS, est en baisse depuis 2016!

- 2016, année de création du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) qui rassemble celle financées sur le budget de l'État et celles qui le sont par les bailleurs sociaux eux-mêmes.
- 2018, mise en place de la RLS et économie pour l'État de 1,5 Md€.
- 2019, les bailleurs financent seuls ce Fnep sur leurs seules recettes, c'est-à-dire vos loyers. Ils financent seuls les constructions nouvelles.

Dans le même temps, le nombre de demandeurs HLM explose (+ 24 % entre 2006 et 2013). Fin 2020, 2,2 millions de demandes HLM étaient enregistrées.

EFFETS DES POLITIQUES LIBÉRALES : LES EXPULSIONS LOCATIVES

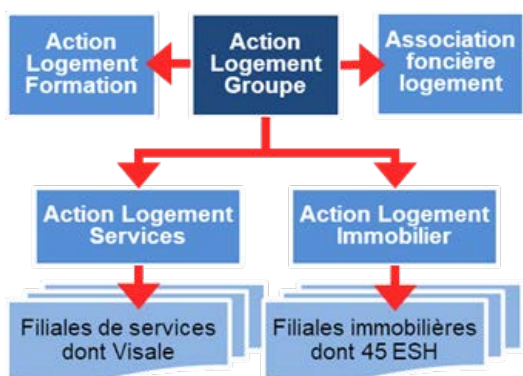


Près de 50 000 locataires étaient en impayés de loyer en 2019 et 130 514 jugements d'expulsion étaient en cours. L'année a vu un nombre record de 16 700 expulsions avec le concours de la force.

Si l'année 2020 a vu ce dernier chiffre baisser du fait de l'ensemble des dispositions préservant notamment les locataires des effets économiques de la pandémie de Covid, nous pouvons craindre que l'effet cumulé de l'arrêt de ces dispositions et les effets de la crise économique consécutive de la guerre en Ukraine ne viennent à nouveau accélérer cette pratique d'expulsion, elle aussi d'un autre âge.

Action logement VS CDC Habitat social

La restructuration du secteur du logement social imposé par la loi Elan avec une taille minimale de 12 000 logements pour tous les organismes de logement social ou, à défaut, leur agglomération dans des groupes d'organismes de logement social produit notamment des effets sur les deux plus importants groupes en nombre de logements sociaux : Action logement groupe et CDC Habitat. Avant de décrire ces deux mastodontes, deux points : leur mise en concurrence et une logique de groupe qui s'est renforcée pour leurs filiales.



Le groupe d'Action Logement, est la résultante des réformes qui, depuis 10 ans, ont traversé la Peec (Participation des employeurs à l'effort de construction).

Avant 2010, quelque 127 Cil (comité interprofessionnel du logement) collectaient cette Peec et l'investissaient notamment en prenant des parts au capital d'ESH (sociétés anonymes HLM). En 2017, Action logement devient national, mais reste géré paritairement. Sa filiale nationale Action logement services collecte la Peec. L'ensemble des sociétés immobilières deviennent des filiales d'Action logement immobilier.

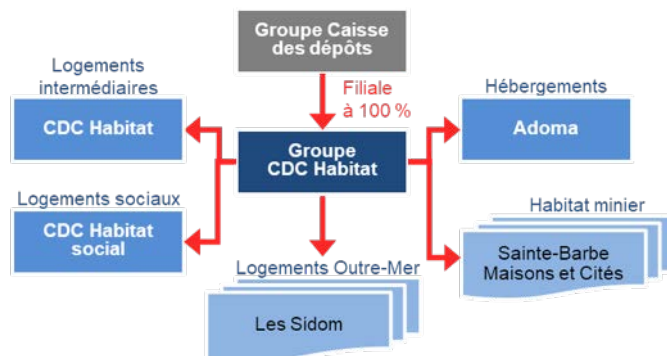
De 65, le nombre de filiales ESH passe à 45 par fusion-absorption, à l'image de Seqens, créé par la fusion de 6 ESH franciliennes.

Grands chiffres 2020 pour Action Logement

- Ses ressources, 3,02 Md€, résultent principalement de la Peec pour 1,57 Md€ et du remboursement des prêts par les bailleurs sociaux pour 1,21 Md€.
- L'emploi de ces fonds, 5,83 Md€, contribue au financement du logement social pour 3,22 Md€, aux aides aux salariés des entreprises pour 1,20 Md€ et au financement des politiques publiques (FNAL : 500 M€ — ANRU : 450 M€ — FNAP : 350 M€ — ANIL : 9 M€ - Foncière Logement : 100 M€).

Le patrimoine en logement d'Action logement immobilier

- 1 050 476 logements, 984 094 logements sociaux (ESH) et 66 382 logements intermédiaires et divers (hors ESH).



Le groupe s'appelle CDC Habitat, lui-même filiale à 100 % du Groupe Caisse des Dépôts. Sa filiale logement social, CDC Habitat Social résulte de la fusion en 2019 des 13 ESH historiques implantées sur tout le territoire et contrôlées par la Caisse des Dépôts.

Les ressources du groupe CDC sont alimentées par l'épargne des Français, notamment par le livret A et le LDDS (livret du développement durable solidaire).

Grands chiffres 2020 pour la Caisse des Dépôts

- Ses ressources sont notamment de 576 Md€ en dépôts sur fonds d'épargne, 51 Md€ en fonds propres et 131 Md€ en refinancement de prêts.
- L'emploi de ces fonds sert notamment, pour 435 Md€ à des prêts en cours pour financer le logement social, à la politique de la ville et, plus largement, au secteur public local.

Le patrimoine en logement de CDC Habitat

- CDC Habitat : 83 113 logements intermédiaires ;
- CDC Habitat social : 195 842 logements locatifs sociaux ;
- Sidom d'outre-mer : 88 653 logements en partie sociaux ;
- L'habitat minier : 77 743 logements locatifs sociaux ;
- Adoma : 79 968 équivalents logement.

ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES ET REGROUPEMENTS DE LOCATAIRES

De nombreux locataires, nous appellent pour savoir comment s'organiser auprès de son bailleur, deux cas de figure se présentent :

Association de locataires : vous êtes nombreux et soutenus pour créer une association de locataires juridiquement déclarée par une assemblée générale qui permet de faire adopter les statuts suivant les dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 et élire l'équipe dirigeante (président, trésorier et secrétaire).

L'assemblée devra octroyer un nom à cette association, le taux de cotisation pour les adhérents et le procès-verbal devront être envoyés à la préfecture pour obtenir un numéro d'enregistrement. Ensuite, après la reconnaissance par la préfecture, il vous faudra écrire à votre bailleur afin d'être reconnu officiellement. Cela permettra d'obtenir plus facile-

ment des réunions de tout ordre comme le suivi des charges locatives, les réhabilitations, problèmes locaux, etc. Toute association peut inscrire dans ses statuts, soit son indépendance, soit être rattachée moyennant une adhésion collective à une association nationale de défense des locataires reconnue par l'État comme la nôtre.

Le fait d'être rattaché permet d'obtenir des conseils de tout ordre, dont juridiques, des formations, des moyens financiers et matériels.

Regroupement de locataires : si vous êtes en situation de balbutier, pour impulser et tendre ensuite vers une association reconnue, il vous faudra faire un courrier de regroupement de locataires en demandant une reconnaissance avec les coordonnées de 2 voire 3 locataires avec leurs signatures.

Risques sanitaires

AGIR CONTRE LE SATURNISME

Partageant des préoccupations communes, l'Association des Familles Victimes du Saturnisme (AFVS) et Indecosa-CGT ont travaillé conjointement en direction d'Action Logement, pour tenter d'obtenir un contingent de logements sociaux au profit de familles victimes du saturnisme (intoxication par le plomb). Elles ont convenu de poursuivre leurs relations d'échanges et de travail sur les thématiques de la santé environnementale et de la lutte contre le logement indigne.

Le saturnisme est essentiellement lié, en zone urbaine, aux peintures au plomb (cérose, minium) accessibles dans les logements anciens insalubres dont 600 000 persistent encore en France.

Bien qu'il soit toujours une priorité des plans de santé environnementale, il est considéré à tort comme ayant disparu. Le saturnisme infantile a des conséquences délétères irréversibles sur le développement physique et psychique : atteinte du système nerveux central entraînant troubles du comportement et baisse des capacités intellectuelles, de l'attention et de la concentration, impact sur les reins, les organes de reproduction, l'audition... Il a aussi des effets néfastes sur la grossesse : fausse-couche, naissance avant terme, bébé à petit poids, intoxication du fœtus et intoxication transgénérationnelles. Il peut aussi être responsable d'hypertension, de baisse de la fertilité et de cancer. Il est stocké quelques semaines dans le sang puis de dix à trente ans dans les os d'où il pourra être « relargué » lors de la puberté, la ménopause, une grossesse, une fracture ou une immobilisation prolongée.

Le diagnostic de cette maladie à déclaration obligatoire repose sur un dosage sanguin, la plombémie. Il n'existe aucun traitement. La seule mesure efficace à terme contre l'intoxication reste l'éloignement ou l'élimination de la source de plomb.

Quand un cas de saturnisme infantile est signalé, le propriétaire du logement a l'obligation d'effectuer des travaux, sous peine de poursuites, et la famille doit être relogée temporairement pendant ces travaux.

Avec l'AFVS, nous incitons à la réalisation d'une mesure appelée « plombémie » et à envoyer un courrier d'alerte au médecin traitant ou à la PMI. Nous informons sur les conséquences et sur les mesures de prévention hygiénodétériques. Nous faisons les signalements à l'Agence Régionale de Santé et aux villes concernées.

Nous constatons le plus souvent l'absence du constat de risque d'exposition au plomb (CREP), diagnostic pourtant obligatoire depuis 2008 et à fournir à l'acquéreur ou au locataire.

Toujours avec l'AFVS, nous informons les familles et les accompagnons pendant plusieurs années dans leurs démarches

socio-juridiques. Pour que les enfants ne risquent plus d'être intoxiqués, il faut procéder à des travaux de réhabilitation hors de la présence de la famille et/ou relogement. C'est cette dernière option qui est le plus souvent souhaitée par les familles alors re-

connues prioritaires DALO. Pourtant, elles attendent plusieurs années (parfois plus de dix ans) l'accès à un logement qui ne mettra plus leur santé en danger!

DANGER AMIANTE

L'amiante est un minéral fibreux naturel aux propriétés isolantes et thermorésistantes qui a longtemps été utilisé dans la manufacture de nombreux produits ignifuges et isolants (ciment, plâtre, textiles...).



La poussière des fibres d'amiante, très fine et invisible, est dangereuse pour la santé. Les fibres d'amiante en suspension lorsqu'elles sont inhalées provoquent des troubles respiratoires graves, de l'amiantose, voire des cancers des poumons, de la plèvre et du larynx! En France, le recours à l'amiante a été interdit en 1997.

Le diagnostic de sa présence dans les bâtiments est donc désormais obligatoire. L'état d'amiante est un diagnostic immobilier réalisé par un professionnel certifié sur l'ensemble

tée et de l'état de conservation du matériau le contenant. Si c'est le cas, ils sont à la charge du propriétaire/bailleur et doivent impérativement être réalisés par des professionnels. Si vous envisagez des travaux dans votre logement, vous êtes susceptible d'être en danger face à ce risque invisible! Le Ministère mène des campagnes de sensibilisation avec notamment une plaquette intitulée « Bricolage dans votre logement, attention à l'amiante! » (https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/plaq_amiante_mars_2016.pdf). S'il doit être

retenu qu'une seule recommandation, l'intervention d'un particulier sur des matériaux amiantés doit rester exceptionnelle!

Depuis de nombreuses années, syndicats et associations mènent un combat acharné pour dénoncer le scandale de l'amiante et aider les victimes à faire valoir leurs droits.

Plusieurs sites pour approfondir



des revêtements des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant juillet 1997. Ce diagnostic s'appelle « dossier amiante partie privative » (DAPP) que, depuis avril 2013, tout propriétaire bailleur a l'obligation légale de mettre à disposition du locataire qui en fait la demande.

En cas de diagnostic démontrant la présence d'amiante, la nécessité d'entamer des travaux va dépendre de la quantité d'amiante consta-

ses connaissances :

- <https://sante.cgt.fr/Guide-Amiante-et-outils-syndicaux-adaptés>
- <http://andeva.free.fr/spip/?-L-association-et-son-reseau>
- <https://www.ameli.fr/val-d-oise/assurance/remboursements/pensions-allocations-rentes/allocation-travailleurs-amiante>
- <https://www.fnath.org/>
- <http://www.fiva.fr/>

Agir du national au local

EXPRESSIONS DE VOS ADMINISTRATEURS

Actuellement, en Île-de-France, Indecosa-CGT dispose de quatre administrateurs élus par les locataires depuis les dernières élections HLM de 2018. Ils sont à l'écoute des locataires et sont attachés à relayer leurs réclamations revendications auprès du bailleur et au sein des Conseils d'Administration. Les administrateurs représentants des locataires au sein des instances des bailleurs sociaux vont être réélus en cette fin d'année 2022. Ce sera l'occasion pour l'ensemble des locataires de se doter de nouveaux administrateurs Indecosa-CGT.



SANDRA (VOH)

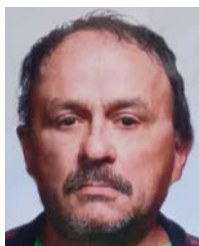
« Notre association est devenue en 2018, 3^e association de locataires chez ce bailleur. La fusion difficile entre les bailleurs sociaux OPIEVOY 95 et Val-d'Oise Habitat en 2017

a été un choc culturel. Ce qu'en ressentent beaucoup de locataires : désorganisation du personnel, pertes de capacités des nouvelles agences... beaucoup de problèmes locaux des locataires dont les agences peinent à gérer la situation.

J'ai remplacé Nacera en septembre 2020, qui a dû démissionner pour déménagement. J'ai participé à plusieurs conseils d'administration et Conseils de Concertation Locative d'agence et au siège à Cergy en visioconférence.

Nous sommes intervenus sur 3 dossiers importants :

- Absence d'accord collectif des associations pour le contrat robinetterie (+ de 300 000 €/an à la charge des locataires),
- Revendication pour que les revenus des antennes téléphoniques reviennent en partie aux locataires touchés par ces installations
- Augmentation du coût du chauffage urbain sur l'agglomération de Cergy qu'elle n'a pas entretenu pendant des années, mais aussi sur le réseau secondaire pour les résidences du bailleur géré par son prestataire. »



JEAN-LUC (IMMOBILIÈRE 3F)

« En 2018, notre association de locataires est devenue la 3^e chez ce bailleur qui possède beaucoup de patrimoine en Île-de-France (130 000 logements).

Cela génère beaucoup de réunions et de problèmes locaux de locataires sur la qualité de service. Les agences départementales ont du

mal à gérer la situation. Depuis novembre 2018, suite aux dernières élections HLM, j'ai demandé à participer aux Conseils Départementaux de Concertation Locative des agences départementales plus proches de la réalité du terrain, et cela, aussi souvent que possible, sachant que j'étais salarié jusqu'à ma retraite en juillet 2022.

Depuis je participe à tous les Conseils de Concertation Locatives en visioconférence. De novembre 2018 à mars 2020, il y en a eu une régionale par trimestre et depuis mars 2020, une tous les mois... J'ai participé à toutes les réunions.

Je fais aussi partie du Comité de suivi des attributions et des politiques sociales (4 réunions par an) ainsi qu'au Conseil d'Administration, à raison de trois ou quatre réunions par an.

Jusqu'à maintenant, la plupart des réunions de ces instances ont pu se tenir au siège i3f à Paris. »



DANIEL (AB HABITAT)

« La coopérative, créée en 2016 à partir de l'OPH depuis disparu, a décidé en janvier 2019 de déclencher des élections de locataires où nous sommes devenus la 1^{re} association de locataires.

Bien que le patrimoine de ce bailleur soit concentré sur les deux seules communes d'Argenteuil et de Bezons, ce qui devrait faciliter le traitement des problèmes des locataires, nous avons souvent des plaintes que nous remontons à la direction.

Nous avons ainsi dénoué en 2020 une dizaine de situations liées à la crise sanitaire, portant essentiellement sur des retards de loyers, en trouvant des solutions permettant aux locataires d'échelonner leurs dettes tout en continuant de mener une vie décente.

S'y ajoutent les revendications pour obtenir une véritable qualité de service, l'amélioration de l'écoute des locataires et de vraies

réhabilitations. Nous nous opposons également aux augmentations de loyers. »



PATRICE (ICF HABITAT LA SABLIERE)

« En 2018, notre association est devenue 2^e association de locataires chez les bailleurs. J'ai remplacé Martine, démissionnaire fin 2019, salariée dont

le nouveau poste en entreprise devenait incompatible avec celui de membre du conseil de surveillance.

J'ai participé aux différents Conseils de Concertations Locatives des agences et au siège, mais n'ai pu être présent au Conseil de Surveillance car les réunions avaient lieu le même jour que le Conseil d'Administration d'Action Logement (ex 1 % logement) pour lequel j'étais aussi mandaté.

J'ai voté contre la distribution de dividendes aux actionnaires, notamment la SNCF pour les années 2020-2021, le montant s'élevant à 988 288 euros, notre association jugeant que notre argent doit servir au bon entretien du patrimoine et aux services à rendre aux locataires.

Caractéristiques du bailleur :

- Important bailleur francilien (plus de 37 000 logements répartis sur les 8 départements de la Région);
- Très peu de communication, peu ou pas de réponses à nos écrits et un manque de transparence.
- Beaucoup de remontées des locataires sur les rénovations : la dernière situation en date, la mise en place de robinets thermostatiques bloqués au minimum, ce qui implique des températures autour de 17° dans des logements non isolés!

J'ai envoyé de nombreux courriels à la direction générale de la Sablière depuis le 5 octobre 2020 au sujet de la campagne de chauffage, pour dénoncer l'incurie des services. »

Agir du national au local

PROJETS DANGEREUX

Après la restructuration des bailleurs sociaux qui entraîne leur regroupement par intégration à des groupes d'OLS ou par fusion-absorption qui a déjà conduit à faire disparaître 171 bailleurs sociaux (près du quart), il est question de remettre en cause les aides à la personne, ce qu'indique le Président pas alors encore candidat, lors d'une interview à l'occasion de la présentation du rapport 2022 de la Fondation Abbé Pierre sur le mal-logement et d'une refonte des attributions amplifiant la dimension résiduelle du droit au logement

qui s'appliquerait en France. L'entêtement dogmatique du libéralisme n'a pas de limite. Alors que les inégalités ne cessent de se creuser — faut-il y voir un rapport de causalité? — ce courant de pensée continue de dire regroupement, économies sur les dépenses publiques, services publics aux rabais... il est vrai que les intérêts qu'il défend ne sont pas ceux des locataires du parc de logement social, ni ceux des ménages qui sont demandeurs. L'actuel gouvernement préfère le logement intermédiaire, économiquement

inaccessible au plus grand nombre pour qui il prévoit le remplacement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) par un crédit d'impôt. Coût pour la collectivité : 4,2 milliards sur dix ans! Rappelons que le gouvernement Sarkozy en son temps portait déjà, sans avoir pu le réaliser, le projet de fusionner les bailleurs sociaux et de vendre systématiquement une partie de leur patrimoine. Libéralisme, vous avez dit libéralisme?

EN BREF

LES DANGEREUX BALCONS DE LA RÉSIDENCE HENRI MARTIN D'ASNIÈRES-SUR-SEINE

Les dangereux balcons de la résidence Henri Martin d'Asnières-sur-seine. La réhabilitation de cette cité HLM de 1931 propriété d'ICF habitat La Sablière s'était très mal engagée : l'entreprise retenue pour l'appel d'offres ne pouvait financièrement prendre en compte les 56 balcons,

sur 86, qui posaient problème. Les poutres métalliques porteuses d'origine passaient à travers la pièce principale et étaient rouillées ou brisées fragilisant une bonne partie des balcons qui s'effondraient. Indecosa-CGT a été sollicité fin 2020 pour alerter le bailleur de l'urgence et du dan-

ger encouru par les locataires! Résultat : une information de La Sablière distribuée à l'ensemble des habitants en avril 2021, pour une campagne de travaux de remise en état des appartements et de leurs balcons en 2022.

QUEL RÔLE DES BAILLEURS FACE AUX TROUBLES PSYCHIATRIQUES DE LOCATAIRES ?

La Ville de Paris a réagi à la multiplication des situations de troubles psycho-sociaux dans le parc social en passant convention avec Eliahs (équipe de liaison intersectorielle d'accompagnement entre habitat et Soins), d'autres acteurs du soin psychiatrique et 17 bailleurs sociaux en lien avec leur association régionale, l'AORIF pour

repérer les situations de difficultés psycho-sociales et de construire un accompagnement pour résoudre ces situations. Les bailleurs concernés sont : Paris Habitat, France habitation, Elodie Semp, HSF, RIVP, RLF, RATP Habitat, Efidis, Coopération et famille, Domaxis, 3F, ICF Habitat, Adoma, Batigeres, Seqens, Icade, Plaine

Commune Habitat... Nous sommes surpris que nos administrateurs n'aient jamais été informés de cette démarche qui, certes cherche à traiter des situations qui se multiplient, mais fait courir un risque de fichage des locataires.

Pourquoi adhérer à INDECOSA CGT ?

Adhérer à INDECOSA CGT c'est :

- Apporter son soutien à INDECOSA CGT ;
- Témoigner concrètement de son accord avec les buts qu'elle poursuit, forte de son affiliation à une structure nationale et régionale ;
- Participer aux actions qu'elle mène...

Comment adhérer ?

Lors de votre venue à l'une de nos permanences ou par courrier : en nous faisant parvenir, après l'avoir rempli, le bulletin d'adhésion ci-dessous. Votre cotisation n'est que de 30 € par an.



BULLETIN D'ADHÉSION — LOCATAIRES

NOM : PRÉNOM :
ADRESSE :
CODE POSTAL : VILLE :
ADRESSE MAIL : TÉL. :
BAILLEUR : DATE :
SIGNATURE :

Bulletin à retourner avec un chèque de 30 €
INDECOSA-CGT 95 — Maison des syndicats 26 rue Francis Combe 95000 CERGY
Nous ferons suivre à l'association départementale dont vous dépendez