

Document à conserver, il vous sera utile dans le temps

Le journal des locataires d'Immobilier 3F d'Argenteuil-Bezons Habitat, Erigere, CDC Habitat Social, Immobilier 3F, ICF La Sablière, Seqens, Valophis Sarepa, Val d'Oise Habitat

Contact INDECOSA-CGT : Patrice Moreau

☎ 07 85 31 84 81 - Courriel : indecosa.cgt437@orange.fr

Janvier-Février 2025

Numéro ISSN : 3038-1738

Vos élus

administrateurs :

VAL D'OISE HABITAT :

■ Sandra Yakowenko (95)

☎ 06 89 73 13 99

sandra.indecosa.cgt@gmail.com

IMMOBILIER 3F :

■ Jean-Luc Bizeul (95)

jl.bizeul.indecosacgt@laposte.net

ICF LA SABLIERE :

■ Patrice Langinier (92)

☎ 06 73 52 86 52

langinier.patrice@orange.fr

ARGENTEUIL BEZONS HABITAT :

■ Malika Guehiliz (95)

☎ 07 89 02 60 23

guehilizmalika@gmail.com

ERIGERE

■ Mohamed Boulkour (78)

☎ 07 62 62 38 79

mboulkour@gmail.com

SEQENS

Plus d'administrateur contactez Patrice Moreau

CDC HABITAT SOCIAL

■ Dolorès Bernard (44)

☎ 06 49 10 38 04

dbernard.indecosa.44220@gmail.com

VALOPHIS SAREPA

■ Karim Tahabrit (78)

☎ 06 69 69 89 59

tahabrit.adlt@hotmail.com

L'édito

Politique de l'habitat, de pire en pire

Depuis la dissolution de l'Assemblée nationale, les gouvernements valent alors que début 2024, dans son discours de politique générale, Gabriel Attal n'avait pas dit un mot sur le logement social, misant tout sur le logement intermédiaire que le gouvernement destine aux classes moyennes, alors que 71 % des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds qui leur permettraient de prétendre à une HLM. Pire, il était question d'intégrer ces logements intermédiaires (LLI) dans les quotas de 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux pour les villes ayant refusé depuis 25 ans de respecter la loi SRU.

La loi de finances pour 2024 prévoyait 2 milliards d'euros pour rénover les passoires thermiques pour le parc locatif privé et 400 millions d'euros pour le logement social. A peine votée, le gouvernement annonce un train d'économies de 10 milliards d'euros dont 2,13 sur le budget du logement.

Toujours plus libérale, la nomination de Guillaume Kasbarian comme ministre du logement. Auparavant député macroniste, il est notamment l'auteur de la loi « anti-squatteurs ».

Depuis la dissolution du parlement en juin 2024 et la divulgation de la dette de l'État, le mot d'ordre, il n'y a plus d'argent pour la santé, les hôpitaux et le logement dans les oubliettes...

Pendant ce temps, se poursuivent les effets de la RLS (réduction des loyers pour les bailleurs pour tenir compte de la baisse des APL) privant, depuis 2018, les bailleurs sociaux de 1,3 milliards d'euros de recettes locatives par an ! Deux conséquences : une chute brutale de la construction de logements sociaux et la disposition de la loi Élan imposant le regroupement des organismes de logement social loin d'être achevé.

Entérinant ces niveaux bas de construction, le rapport perspectives 2023 établi par la Banque des territoires prévoit qu'ils soient maintenus à 40 000 logements par an jusqu'en 2060. L'USH, qui rassemble tous les organismes HLM, estime de son côté, le besoin en nouveaux logements locatifs sociaux à 198 000 par an jusqu'en 2040 !

Face à ces attaques en règle par une politique gouvernementale qui, loin de vouloir sortir de la crise du logement, l'aggrave, INDECOSA-CGT est plus que jamais présente et actrice au service des habitants : s'organiser dans les ensembles immobiliers et dans les départements le plus souvent possible, agir avec les organisations locales de la CGT, participer aux commissions d'attribution quand c'est possible et aux conseils de concertation locative chez le plus grand nombre de bailleurs sociaux, s'appuyer sur ses administrateurs gagnés en 2022, tels sont quelques-uns des outils dont nous disposons pour combattre cette politique.



Scannez et découvrez les sites d'INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT
Site national



INDECOSA-CGT
Île-de-France



PUNAISE DE LITS : la désinsectisation est à la charge du bailleur

Certains bailleurs tentent de faire payer les locataires la désinfection des punaises de lit au travers d'accords collectifs alors que cette prestation est à leur charge.

Voici les obligations du bailleur : et c'est très clair les frais ne sont pas récupérables auprès des locataires !

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, **le bailleur est tenu de fournir un logement décent.**

Le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les critères du **logement décent** que tout bailleur doit offrir. Cela inclut l'obligation de **garantir l'absence de nuisibles, comme les punaises de lit, à l'entrée dans les lieux.** Le bailleur doit également entretenir les parties communes et veiller à l'hygiène générale des immeubles qu'il loue.

L'article L1331-1 du code de la santé publique stipule que si l'insalubrité d'un logement est avérée (y compris due à des infestations), des actions correctives peuvent être ordonnées par les autorités sanitaires.

La jurisprudence a précisé les obligations du bailleur en matière de salubrité et de sécurité du logement.

Le bailleur est condamné à rembourser aux locataires les frais de dératisation et désinsectisation, car il est tenu de louer un bien en état décent et correctement ventilé pour empêcher toute humidité excessive qui pourrait nuire à la santé des occupants (Cour d'appel de Versailles, 1^{ère} chambre 2^{ème} section, 26 octobre 2010, n° 09/05700).

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Selon l'article 1754 du Code civil et l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989, le locataire est dans l'**obligation de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations** sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

HAUSSE DES LOYERS 2025 :

L'INSEE a publié l'indice IRL⁽¹⁾ qui sert à **déterminer l'augmentation maximum autorisée pour les loyers. En 2025 le taux maximum est fixé à 3,26%** de référence aux bailleurs en vue d'ajuster les loyers des locataires :

+ 3,26 % pour 2025, c'est trop ! Cette hausse viendra s'ajouter à celles de toutes les autres dépenses contraintes que subissent les locataires (hausse des charges, des produits alimentaires, de l'énergie... etc.). Face à cette situation, de plus en plus de locataires vivent sous le seuil de pauvreté, dans la précarité énergétique, se restreignent sur l'alimentation... Dans le même temps, la qualité du service rendu par les bailleurs est bien souvent en deçà des attentes.

La loi Climat et résilience impose aux bailleurs ayant des passoires thermiques (logement ayant un DPE classé F et G) le gel des loyers. Il est scandaleux que les bailleurs sociaux aient trouvé les moyens de ne pas appliquer cette disposition alors que les locataires ont des ressources inférieures que dans le privé. Certains acceptent d'exonérer ces logements d'une augmentation de loyer mais ils ne sont pas nombreux.

Au lieu de s'attaquer au pouvoir d'achat des locataires, les bailleurs sociaux fe-

raient mieux de développer les actions pour supprimer la taxe de l'État (RLS) qui prive les bailleurs de plus d'un milliard d'euros chaque année.

INDECOSA C.G.T. exige le gel des loyers et la mise en place d'un plan d'urgence pour la rénovation thermique des résidences. Trop c'est trop, c'est devenu insupportable !

⁽¹⁾ **Indice de référence des loyers :** L'IRL est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois.

Dans le privé, un logement vacant ne peut être loué s'il consomme plus de 559 KWh par mètre carré de surface habitable et par an. À partir de 2025, toutes les habitations présentant une étiquette énergétique G (DPE : diagnostic de performance énergétique) ne pourront plus être louées. Cette mesure concernera les logements classés F en 2028.



SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS : L'État doit prendre en charges des actions de sécurité

Phénomène de société, les locataires sont confrontés de plus en plus au trafic en tous genres surtout de la drogue. En tant que locataires, sachez que vos bailleurs, dans vos départements ont tous signé, des conventions de partenariats avec la préfecture et le procureur de la république. Convention relative au renforcement et à la tranquillité des résidents du parc de logements sociaux du département considéré.

Un correspondant est désigné sur chaque bailleur et des réunions tripartites doivent avoir lieu tous les 3 mois et un comité de pilotage doit avoir lieu une fois par an, alors n'hésitez pas à interpeller vos agences.

INDECOSA-CGT rappelle que le bailleur doit assurer la tranquillité des locataires et intervenir pour faire cesser les nuisances. De même nous rappelons que la sécurité est de la responsabilité de

l'État, la prévention des départements qui tentent de transférer le coût une nouvelle fois sur le dos des locataires.

Un des problèmes principaux actuel est le manque d'effectif dans les commissariats ou de gendarmerie (budget de l'État) et le manque d'éducateurs de rue et d'actions de prévention dans les quartiers à la charge des départements et des municipalités.

PANNES D'ASCENSEURS :

Faire respecter des obligations contractuelles

Trop souvent en cas de pannes d'ascenseurs le prestataire donne pour prétexte le manque de pièces de rechanges et les délais sans ascenseurs deviennent de plus en plus insupportables. **Pour pallier à ces problèmes il faut que les bailleurs imposent aux prestataires d'avoir un stock de pièces détachées suffisant pour faire respecter les obligations contractuelles. Il faut que les bailleurs fassent davantage respecter les obligations des entreprises par un meilleur suivi, contrôle et l'application de pénalités dissuasives et systématique en cas d'infraction.**



Par ailleurs en cas d'arrêt pour panne ou travaux des dispositifs doivent être mis en place pour aider

les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées,... pour se déplacer et porter les courses.

Si vous avez un trouble de jouissance de plus de 20 jours (ici l'ascenseur) **consécutif ou non**, vous pouvez demander une baisse de votre loyer (**art 1721 du code civil**).

Nous venons d'apprendre que les députés ont voté un texte qui prévoit notamment d'obliger les sociétés gérant les ascenseurs à intervenir dans les deux jours ouvrés et à constituer des stocks suffisants de pièces détachées pour réparer au plus vite.

CONSIGNATION DES LOYERS :

Une arme essentielle pour les locataires de logements sociaux, à utiliser qu'à la suite d'un jugement

Face aux abus de certains bailleurs, la consignation des loyers, prévue par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, permet aux locataires de réduire, suspendre leur loyer avec ou sans consignation, à la suite d'une décision du Tribunal Judiciaire.

Cette procédure est un levier juridique efficace, mais doit être utilisée avec précaution et idéalement avec l'assistance d'un professionnel du droit pour éviter les risques.

• Quand est-elle applicable ?

Le juge peut autoriser la consignation si le logement présente :

- Une indécence avérée imputable au bailleur rendant l'utilisation du logement par le locataire impossible (insalubrité, équipements défectueux, non-conformité aux normes légales).
- Une carence du bailleur (absence de réponse à des relances écrites ou à des injonctions).

• Comment procéder ?

1. Faire examiner sa situation par un professionnel,
2. Procéder à une tentative de résolution amiable du litige

3. Saisir le Tribunal Judiciaire pour demander la consignation avec ou sans réduction du loyer.

4. Consigner les loyers sur un compte dédié, après accord du juge.

Points de vigilance :

Un locataire ne peut en aucune manière, décider, par lui-même, d'opérer une consignation de son loyer.

Seul le Juge est compétent pour l'ordonner.

SINISTRES : QUE FAIRE ?

Exemple, mon voisin refuse de rechercher une fuite :

La loi considère que la responsabilité incombe au locataire ou au propriétaire des lieux où la fuite a pris naissance (art. 1740 et 1719 du code civil), idem si la fuite se situe dans une partie commune (bailleur). À part en cas de force majeure et d'urgence (sécurité électrique par exemple), les pompiers peuvent forcer l'entrée des lieux, autrement non !

Donc, l'assurance du responsable devra en principe prendre en charge, en attendant, vous devez déclarer le sinistre à votre assureur (photos) et d'informer votre bailleur (agence ou gardien) qui peut faire intervenir un plombier.

Autre problème de taille avec les assurances :

L'IRSI est une convention signée entre les compagnies d'assurance pour accélérer et faciliter la gestion des «petits» sinistres incendie et dégâts des eaux dans les immeubles quand plusieurs personnes et/ou assureurs sont impliqués. Le principe fondateur est l'abandon de recours entre assureurs (sur les sinistres inférieurs à 1 600 € pour l'IRSI).

Cet abandon de recours réduit considérablement les frais de gestion pour les assureurs et s'équilibre financièrement en raison de l'effet de masse entre recours non effectués et recours non subis sauf que votre propre assurance ne voudra pas vous rembourser alors que c'est vous qui avez les dégâts (merci les assurances).

Si votre voisin ne veut pas et hélas cela arrive plus souvent que l'on croit, vous et votre bailleur si vous n'arrivez pas à rendre raison votre voisin, devront mettre en demeure par courrier en AR (voir les articles du code civil) et s'il ne coopère pas, vous serez contraint de saisir la justice. Pendant ce temps là votre logement se dégrade et devient non décent.

Autre problème, si c'est le bailleur qui est responsable de la fuite et laisse trainer le dossier, saisissez la commission départementale de conciliation de votre département (CDC) pour non décence de votre logement voir <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>

La garantie protection juridique de l'assurance habitation

Cette garantie est souvent incluse dans l'assurance habitation, nous vous invitons à lire votre contrat ou à contacter votre assureur car cela peut être bien utile. Elle prend en charge vos frais juridiques, dans le cadre d'un litige ou d'une procédure de justice. Elle couvre vos frais de procédure, de représentation et/ou de défense lors des litiges vous opposant à des tiers particuliers ou professionnels. Elle peut vous permettre d'avoir des conseils juridiques et un accompagnement. Cela peut vous servir pour mettre en demeure votre bailleur, pour saisir la justice si nécessaire.

CHÈQUE ÉNERGIE : accentuation des difficultés d'accès aux droits

Malgré les mises en garde des associations et acteurs du secteur de l'énergie, aucun dispositif efficace n'a été mis en place pour remédier aux problèmes d'attribution du chèque énergie à la suite de la disparition de la taxe d'habitation et permettre à des millions de nouveaux ménages de bénéficier du chèque énergie en 2024. En cas d'adoption de l'article 60 du projet de loi de finances 2025 qui a été annulé suite à la motion de censure, il sera mis fin à l'automatisation de l'envoi du chèque énergie, cette aide qui ne concerne que les ménages très modestes, et pour qui le chèque énergie constitue un impératif budgétaire. Les contraindre à en faire désormais la demande sur une plateforme aura pour effet d'exclure, pour non-recours, un grand nombre d'entre eux du dispositif.

D'après les chiffres que nous ont été communiqués par l'administration, seuls



3% des nouveaux bénéficiaires potentiels du chèque énergie en 2024 l'ont obtenu à l'automne. Cette situation confirme les fortes craintes que nous avons formulées auprès de l'administration ministérielle, compte tenu du manque de communication et de la difficulté pour les ménages concernés à s'inscrire sur la plateforme numérique mise en place.

Alors que la date fatidique du 31 décembre 2024 est arrivée, + de 900 000 personnes n'ont pas demandé leur chèque énergie.

La campagne «chèque énergie» 2025 s'annonce encore plus difficile : il faudrait potentiellement pour pouvoir pré-

tendre à son chèque s'inscrire systématiquement sur une nouvelle plateforme numérique, pour y communiquer son numéro de PDL (point de livraison électrique), le numéro fiscal du titulaire du contrat de fourniture d'énergie, et justifier son lieu de domicile.

Les bénéficiaires du chèque énergie, 20 % de la population, soit 5,6 millions de ménages, vivant souvent sous le seuil de pauvreté, ne doivent pas être les victimes de la fin du versement automatique du chèque énergie. Les associations de consommateurs ont le sentiment que c'est volontairement que le gouvernement complexifie l'accès au chèque énergie pour réaliser des économies budgétaires au détriment des plus démunis.

Dernièrement, le gouvernement est revenu en arrière et enverra par courrier aux allocataires concernés le «chèque énergie».

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Ce que dit la loi : vers la suppression des passoires thermiques ?

La loi «Climat et résilience» impose des contraintes aux propriétaires par des réhabilitations sur plusieurs années de 2022 à 2050. La fédération du bâtiment s'est frotté les mains devant les besoins énormes signalés mais faute de clarification des aides de l'État et des moyens mis en place, cela déçoit et des dérogations à la loi sont en préparation. Pour les bailleurs sociaux, faute d'argent, les réhabilitations se mettent en place mais le contrecoup est que de plus en plus de locataires constatent que l'entretien courant ne se fait plus du tout.

Un logement vacant ne peut être loué s'il consomme plus de 559 Kwh par mètre carré de surface habitable et par an. En 2025, toutes les habitations présentant une étiquette énergétique G ne pourront plus être louées.

Dès 2028, cette mesure concerne les logements classés F, puis les logements ayant une étiquette E dès 2034.

Quel recours pour le locataire ?

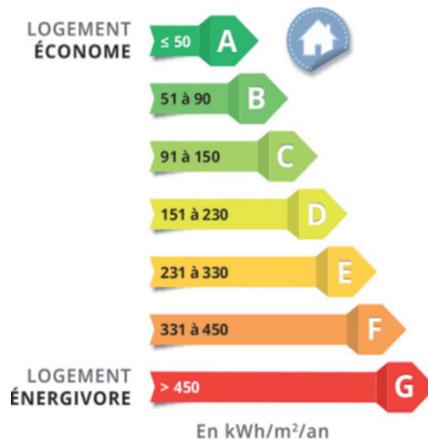
Si le logement loué ne respecte pas le seuil de performance énergétique obligatoire, le locataire pourra demander au bailleur la mise en conformité du logement. Sans accord à l'amiable ou sans réponse du propriétaire dans les deux mois, le locataire pourra saisir la Commission Départementale de Conciliation (CDC). Si cela n'aboutit pas à un accord, le locataire peut saisir le tribunal. En cas de non respect des performances obligatoires, le juge pourra soit :

- Contraindre le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires pour atteindre le bon seuil de performance,
- Imposer la réduction du loyer à accorder au locataire,
- Imposer le paiement de dommages et intérêts au locataire.

La loi «Climat et résilience» impose aux bailleurs louant des passoires thermiques (logement ayant un DPE classé F et G) le gel des loyers. Il est scandaleux que les bailleurs sociaux aient trouvé les moyens de ne pas appliquer cette disposition alors que les locataires ont des ressources inférieures aux locataires du privé.

Racket des locataires sur les économies d'énergie : LOI MOLLE DE 2009 :

L'article 119 de la loi MOLLE, crée la possibilité d'une contribution locative



non obligatoire pour les économies d'énergie résultant des travaux à hauteur maximum de 50% des économies envisagées (appelé 3^{ème} ligne). **Cette contribution est scandaleuse c'est que le logement se dégrade, devient vétuste,.... il n'est pas appliqué une réduction de loyer. Par ailleurs le loyer est déjà augmenté dans la plupart des cas de réhabilitation. Les bailleurs en profitent même pour aligner l'ensemble des loyers sur les plafonds autorisés ce qui engendre des augmentations de + de 30% des loyers à la charge des anciens locataires.**

Cette participation des locataires est conditionnée :

- Aux travaux d'économies d'énergie dans les parties communes ou privatives.
- À une amélioration notable des performances énergétiques, validée par un niveau minimal de performance.
- **Cette contribution doit être justifiée et mentionnée dans les quittances de loyer, avec un décret fixant les modalités précises.**

Chacun de ces types de travaux doit être conforme aux caractéristiques techniques minimales précisées par le décret d'application n° 2009-1438 du 23 novembre 2009, concernant le secteur social.

Les bailleurs sont tenus d'engager une concertation préalable avec les locataires. Nous appelons les locataires à se rassembler et à agir contre ce racket. Si le bailleur maintient son projet nous vous invitons à exiger du bailleur la justification des économies réellement effectuées et la mise en place d'un contrôle annuel de celles-ci.

NOS REVENDEICATIONS :

- Il faut un coefficient qui permet de baisser la contribution des locataires les plus anciens (qui ont payé 3 à 4 fois leur logement), et qui tient compte de la vétusté et du nombre d'année dans l'habitat.
- Il faut supprimer la disposition qui permet l'augmentation des loyers les plus anciens pour aligner l'ensemble des loyers sur les plafonds actuels ce qui engendre des augmentations de loyers pouvant dépasser les 30% pour les anciens locataires auquel se rajouteront les augmentations réglementaires annuelles.
- Séparer les budgets économies d'énergie avec d'autres rénovations qui n'ont rien à avoir avec la loi «Climat» (mise aux normes, vétusté, etc.). Ne pas inclure dans les travaux d'économies, des travaux de rénovations pour faire passer des augmentations des loyers et bien séparer par une nouvelle consultation des locataires.
- Les bailleurs doivent engager des négociations préalables avec les locataires, les associations locales concernées et aussi les fédérations nationales des locataires et mettre à dispositions de ces fédérations ensuite les bilans des économies d'énergie réalisées.

NOUS ENCOURAGEONS LES LOCATAIRES À SE REGROUPER ET À SE RAPPROCHER D'INDECOSA-CGT

LA VÉTUSTÉ :

Il ressort de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que le locataire n'a pas à supporter le coût lié à l'usure normale (autrement appelée «vétusté») du logement.



COMMISSION D'ATTRIBUTION LOGEMENT PASSAGE DE GESTION EN STOCK A CELUI DE FLUX : ATTENTION USINE A GAZ

Peu connu des locataires sauf lorsqu'ils en font une demande, nous avons des représentants des locataires dans ces commissions : La loi ELAN a modifié déjà les CAL (commission d'attribution logements), promulguée le 23 novembre 2018, visant à améliorer l'accès au logement, en renforçant notamment l'égalité d'accès au logement social, et en soutenant la mixité sociale. Elle met en place une réévaluation régulière des situations des locataires dans les zones tendues (comme en Île-de-France) par la commission d'attribution des logements (CALEOL), afin d'adapter le logement aux besoins des locataires (par exemple, en cas de sur ou sous-occupation, ou de handicap).

Composition de la commission CALEOL :

- 6 représentants des bailleurs sociaux, dont un représentant des locataires avec droit de vote.
- Le préfet ou son représentant.
- Le maire de la commune d'implantation, avec voix prépondérante en cas d'égalité.
- Des représentants des organismes d'ingénierie sociale, financière et technique, sans droit de vote.



Processus d'attribution des logements :

1. Enregistrement des demandes.
2. Instruction des dossiers.
3. Examen des dossiers par la commission CALEOL.

Les critères d'attribution des logements sociaux sont basés sur les ressources des demandeurs, avec des plafonds spécifiques en fonction de la localisation (Paris, Île-de-France, autres régions) et du type de logement. La commission examine la correspondance entre les ressources du demandeur et les plafonds d'accès au logement.

Gestion en stock à celui de Gestion en flux :

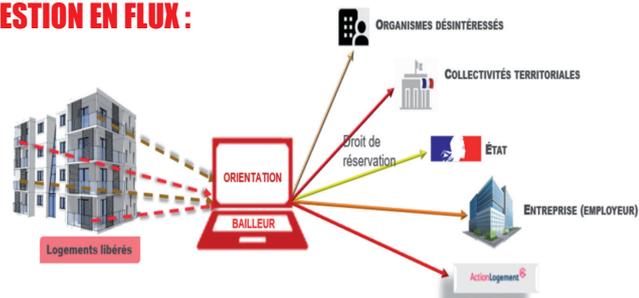
La gestion en stock consistait à identifier, avant la livraison d'un programme, des logements sur lesquels portait un droit à réservation. À la livraison ou lorsqu'un logement est libéré, le réservataire est sollicité pour proposer des candidats à l'attribution.

La gestion en flux transforme l'ensemble des droits de chaque réservataire, acquis lors de chaque montage financier d'opérations, pour chaque réservataire, en des droits uniques sur le patrimoine départemental du bailleur pour lesquels la convention fixe les modalités de cette consommation.

GESTION EN STOCK :



GESTION EN FLUX :



SE FORMER POUR MIEUX DÉFENDRE

INDECOSA-CGT organise des formations pour permettre aux associations affiliées.

Plusieurs thèmes sont abordés : le logement social et son financement – Les charges locatives – Le Conseil de Concertation Locative – Les Commissions d'Attribution de logement et d'Occupation Sociale -

Témoignage de Jean-Luc (SEQENS) : *Nous avons organisé une séance de formation sur : «Tour savoir sur les charges récupérables» les 30 et 31 octobre 2024.*

Nous avons abordé les points suivants : Quelles sont les charges locatives récupérables (dépenses assurées par le bailleur et qui sont récupérées ensuite auprès des locataires). Par exemple : entretien courant (ampoules, petites réparations,... Charges non récupérables (à la charge du seul bailleur).

Par exemple : enlèvements des encombrants, dégâts suite à du vandalisme, intervention contre les punaises de lit,

Avec des échanges sur les stratégies des bailleurs ; nos interventions,

Et tout cela, dans une ambiance conviviale (Une vingtaine de participants sur les 2 jours).

HISTOIRE D'EAU SUR SEQENS

La régularisation des consommations d'eau des locataires sur SEQENS a été opérée à la suite des changements de compteurs d'eau froide et chaude en 2022. En effet, nous avons été alerté par nos représentants auprès de la CCLP dès mars 2024 et par la suite par de nombreux locataires mécontents des régularisations.

Faute de personnel dans les agences pour faire le lien entre anciens index et les nouveaux et la promesse de régulariser les charges 2022 au plus tard en 2024 ont conduit :

D'une part, que la régularisation des consommations d'eau froide était effectuée, à la suite du remplacement des compteurs par des compteurs à télémétrie, à la surface utile (tantième) et non en fonction des consommations individuelles, ce qui est foncièrement injuste pour des locataires seuls dans un grand logement.

Et, nous avons également été informé que

s'agissant de la facturation des charges du chauffage / eau chaude, les locataires étaient facturés en global (donc incontrôlable).

Et surtout, il apparaît que de nombreux locataires concernés n'ont pas été rendus destinataires du détail de leur consommation réelle.

La règle selon laquelle une charge doit correspondre à un service rendu : Selon l'article 23 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les charges récupérables par le bailleur auprès du locataire sont strictement définies et doivent être justifiées. Les dépenses récupérables doivent être justifiées par des services rendus, et ces dépenses doivent être effectivement engagées pour être récupérables. **La notion de "tantièmes" ne concerne que les immeubles en copropriété par les bailleurs sociaux.**

En cas de changement de compteurs indi-

viduels : Lorsque les relevés sont incohérents (après changement des compteurs) : les sommes surfacturées doivent être retranchées car **«le bailleur doit justifier des charges réclamées»**.

Pour pouvoir facturer la consommation d'eau du logement aux tantièmes ou «à la surface», la première condition est que **le bailleur doit être en mesure d'établir que la facturation correspond à la consommation réelle.**

Or, en l'espèce, c'est précisément parce qu'il est impossible au bailleur de déterminer la consommation réelle d'eau des locataires pour calculer le montant des régularisations, qu'il a été décidé d'une facturation aux tantièmes ou à la surface.

SEQENS doit justifier le volume d'eau réellement consommé par les locataires à défaut elle doit prendre en charge tout ce qui n'est pas prouvé.

Les contrats robinetterie, où «pack confort» doivent être à la charge des bailleurs

Ci-dessous la réponse d'INDECOSA-CGT AB Habitat

Suite à l'opposition des associations de locataires lors de conseils de concertation AB Habitat a organisé une réunion en dehors de CCL et a envoyé un projet d'accord collectif sur les réparations locatives nommé «contrat de robinetterie». INDECOSA-CGT a tenu à adresser une réponse avec les éléments ci-dessous :

La présentation de ce contrat que vous avez fait, comportait de nombreux manquements d'information ne permettant pas aux locataires présents de réagir face à une présentation orientée. Par ailleurs nous constatons que cette réunion était composée de 4 représentants d'AB Habitat (dont le directeur général et le directeur de la proximité), de l'entreprise ISERBA pouvant bénéficier de ce marché et 3 représentants de locataires. Vous conviendrez que c'est pour le moins déséquilibré. Par ailleurs la présence de l'entreprise susceptible de bénéficier de ce marché nous interroge sur le respect des règles de libre concurrence et l'indépendance d'AB Habitat. Nous rappelons qu'AB Habitat est au service des locataires et non des entreprises. Les relations d'AB Habitat avec cette entreprise sont d'autant plus inquiétantes que cette entreprise intervient déjà sur le patrimoine d'AB Habitat et qu'elle comporte des défaillances dans le cadre du respect des clauses contractuelles en matière de qualité de la prestation et du respect des délais d'intervention. Ces conditions ont influencé fortement les locataires présents et n'ont pas permis

d'avoir l'ensemble des éléments de discernement.

Concernant le projet d'accord collectif, nous rappelons que les réparations locatives dues par les locataires **sont limitatives** à celles décrites dans le décret 87-712 dans la mesure **où elles ne sont pas dues à la vétusté, aux malfaçons ou à la force majeure** (art 7-d de la loi du 6 juillet 1989 et art 1719 et suivant du code civil). Le projet d'accord ne respecte pas ces obligations d'une part, parce qu'il contient des prestations ne figurant pas dans les réparations locatives (siphons, économiseur d'eau, mécanisme de chasse d'eau, ...) et d'autre part que cela ne tient pas compte de la vétusté. En effet les équipements d'AB Habitat datent pour plus de 95% de plus de 10 ans ce qui signifie **que l'ensemble des réparations sont dues par le bailleur du fait de la vétusté**. Pour les installations neuves ou réhabilitées elles sont sous garantie et, à défaut, il faudrait appliquer la grille de vétusté pour les quelques cas concernés. Il serait nécessaire de bien former et informer les personnels de proximité de l'ensemble de ces règles car il arrive fréquemment qu'il est dit à des locataires qu'ils doivent prendre en charge des réparations dues par le bailleur.

À cela s'ajoute le fait que depuis de très nombreuses années les robinets ne sont plus équipés de joints et lorsqu'ils fuient la réparation est due par le bailleur. En revanche nous partageons l'importance de

lutter contre les fuites d'eau et nous pensons que l'installation de compteur d'eau télé relevés est une bonne chose dans la mesure où le prestataire informe les locataires rapidement en cas de fuite. Pour ce qui concerne les quelques cas où une fuite surviendrait sur des installations de moins de 10 ans et n'étant pas sous garantie il nous semble souhaitable qu'un bordereau de prix pour ces types de réparation locative soit établi et proposé aux locataires en déduisant la vétusté de l'équipement concerné. Nous vous signalons que le bordereau que vous nous avez transmis du «Service +» comporte **exclusivement** des équipements ne figurant pas dans les réparations dues par les locataires.

Nous constatons également que cette prestation coûterait 2,00 € x 12 mois x 12 000 logements = **288 000 €** par an soit **1 152 000 €** sur les 4 ans, ce qui correspondrait au remplacement des robinets et des mécanismes de chasse d'eau de plus de 2 500 logements. Il s'agit d'une part d'un hold-up mais également un énorme gaspillage financier sur le dos des locataires. Ne pensez-vous pas qu'il pourrait y avoir une meilleure utilisation de cet argent notamment en accentuant le remplacement des équipements vétustes. Le rôle d'AB Habitat n'est pas d'alimenter les profits des entreprises mais d'utiliser le mieux possible l'argent des familles populaires des HLM.

Halte aux transferts des réparations locatives sur le dos des locataires.

RÉHABILITATION : ÉLABORATION D'UNE CHARTE CHEZ IMMOBILIÈRE 3F

En concertation avec les associations de locataires une charte a été élaborée pour mettre en place les dispositions nécessaires afin que les travaux se déroulent le mieux possible en occasionnant le moins de gêne pour les locataires. Ci-dessous les points abordés.

AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX :

Relogement et parcours résidentiel :

Étude préalable afin d'anticiper les relogements si nécessaire.

Amélioration la concertation en amont du projet :

En phase d'études, 3F consultera les locataires au moyen d'une enquête d'usage, plusieurs réunions seront organisées (restitution; présentation des travaux de réhabilitation, planning, impact +recueil des observations). Diagnostic de l'occupation sociale.

Distribution des plaquettes, flyers ou newsletters à destination des locataires et diffusés aux locataires sur le projet.

Renforcer l'information des locataires :

Organisation des réunions d'information avec les locataires et leurs représentants pour détailler le déroulement des travaux et présenter les entreprises intervenant sur le chantier, visite de la résidence. En amont les supports de la réunion seront présentés aux représentants des locataires ou aux «référénts des locataires». Mise en place d'un affichage dans les parties communes de chaque immeuble du programme concerné et les panneaux de l'entreprise avec leurs coordonnées sur le chantier.

Mise en place d'un site internet dédié au projet (pour les projets > à 100 logements).

Communication complémentaire pour les travaux à réaliser dans les logements et/ou autres parties privatives :

Nature et modalité des travaux, calendrier avec jour et horaires, identification des entreprises.

AVANT LE DÉMARRAGE DU CHANTIER DE RÉHABILITATION :

Prise en compte les besoins spécifiques des locataires :

Visite technique réalisée pour établir état des lieux (état du logement et de

ses équipements, les aménagements réalisés par les locataires), besoins spécifiques des locataires.

Disposition particulières pour les logements occupés par les personnes isolées et/ou fragiles :

Mise en place d'un accompagnement spécifique.

Déplacement de mobilier dans le logement :

Personnes en situation de handicap ou âgée de plus de 65 an, prestation 3F.

Consommation de fluide et de l'électricité par le entreprise :

Immobilier 3F veillera à ce que les entreprises utilisent des compteurs ou sous-compteurs dédiés. Les consommations seront à leur charge.

Réception et contrôle des travaux :

Contrôler des travaux tout au long du chantier. En cas de litige pendant les travaux portant sur des dégradations dans le logement ou sur les travaux réalisés, le responsable de l'entreprise ou le représentant du maître d'œuvre se rendra au domicile des locataires concernés.

Espaces de coworking ou de courtoisie :

Dans la mesure de l'existence de locaux disponibles dans le programme concerné par le projet ou à proximité, Immobilier 3F mettra à disposition des locataires un ou des espaces.

PENDANT LE CHANTIER DE RÉHABILITATION :

Pour le bon déroulement des travaux :

Identification des intervenants grâce à un badge et le port des EPI (Équipement de protection individuel), dispositif de prise de RDV numérique pour les interventions dans les logements sera expérimenté.

Une information continue associant les représentants de locataires :

Représentants ou référénts de locataires associés à un point travaux régulier avec l'équipe en charge des travaux pour remonter des informations et des demandes des locataires. Le bailleur assure une information régulière et permet aux locataires de suivre l'évolution des travaux.

Mise en place d'un cahier de réclamation en format papier et digital :

Cahier de réclamation mis à disposition dans l'espace d'accueil de gardien pendant la durée des travaux et les mois qui suivent. Les remarques et les réclamations seront examinées lors des points travaux réguliers. Les réponses seront communiquées au gardien. Ce dispositif peut également être proposé dans un format numérique.

Nettoyage du chantier :

Nettoyage du chantier régulièrement afin d'éviter la présence des rats et la sécurité du chantier/confort des locataires.

APRÈS LE CHANTIER DE RÉHABILITATION :

Poursuivre la concertation :

Mise en place d'une enquête de satisfaction sera réalisée auprès des locataires. À + 6 mois après la réception des travaux, une réunion de bilan de la réhabilitation sera organisée avec les représentants des locataires ou référénts.

Enquête de satisfaction :

Réalisée après chaque réhabilitation et postera sur:

- Les travaux réalisés à l'intérieur des logements,
- Les travaux réalisés en parties communes ou sur les extérieurs,
- Les travaux de réhabilitation énergétique après une saison de chauffe complète.



ICF HABITAT LA SABLIÈRE : Halte aux démolitions de logements sociaux !

Un premier lot de 24 pavillons SNCF à Ville-neuve-Saint-Georges (94) sur les 1 302 logements sont promis à la démolition, suite à la réalisation d'études techniques invalidant la possibilité d'une réhabilitation des pavillons faisant état de «fissures importantes», et par principe de précaution, ICF Habitat La Sablière a pris la décision de démolir ces 24 logements.

Pour le bailleur ICF La Sablière «*Cette décision vous a été présentée par courrier le 31 janvier 2024 aux locataires concernés et lors d'une réunion publique le 8 février 2024. Afin de mieux accompagner les locataires concernés dans cette étape importante du parcours résidentiel, ICF a missionné une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (M.O.U.S), qui sera réalisée par le cabinet «LE FRENE». Ce cabinet, spécialisé dans les missions de relogement, aura en charge de vous accompagner tout au long du processus.*» L'association de locataires INDECOSA-CGT du site conteste les conclusions de ces enquêtes technique car l'état du terrain est le même depuis 75 ans ainsi que la présence de la nappe phréatique (il suffisait de consulter le service Urbain de la Mairie ainsi que le syndicat des Eaux voir le BRGM, ce qui aurait évité des frais d'enquêtes importants mais orientés vers la décision voulue par ICF La Sablière et non sur l'exercice de sa responsabilité de maintenir l'état du patrimoine par le financement de travaux à la hauteur de ses responsabilités de bailleur social qui a encaissé les loyers, 75 ans durant.

C'est le sens de notre revendication que - conjointement - le bailleur ICF La Sablière et la SNCF - débloquent un fond d'urgence pour une remise à niveau des 24 pavillons mais aussi sur les 1 302 logements. Cela permettant la remise en locations des 24 pavillons pour les besoins des cheminots travaillant sur le site du triage de Ville-neuve. Les chefs d'établissements SBCF du site interrogés par l'INDECOSA-CGT se déclarent «*incompétents sur la question du logement des cheminots dans leurs logement social qu'est ICF La Sablière.*»

Que l'État réponde favorablement à la demande de L'INDECOSA-CGT du site ainsi que du bailleur d'intégrer ces pavillons dans le dossier ANRU du quartier Nord de la commune et que le maire ne doit pas accepter le moindre permis de démolir de ces pavillons.

Depuis que le raffut de cette association a permis d'éclairer la situation (ces pavillons sont sur l'ancien lit de la Seine, même en 1910, ce site n'a pas été inondé), les propriétaires et copropriétaires autour paniquent pour la valeur de leur bien et la peur de l'expropriation aussi...

À l'occasion des élections municipales anticipées sur Villeneuve-Saint-Georges, L'INDECOSA-CGT avait d'interrogé chaque liste sur ses intentions concernant la préservation de ce patrimoine sociale et industriel. Nous sommes dans l'attente de la réponse du nouveau maire.

FORUM DES ASSOCIATIONS SUR IMMOBILIÈRE 3F : Une initiative intéressante si cela débouche sur des améliorations

À mi-mandat, lors des élections de locataires de 2022, la direction avait évoqué un projet de «Forum des associations» sur la région parisienne.

Seuls les locataires ayant des responsabilités chez 3F étaient invités (mandatés dans des commissions de concertation ou d'attribution des logements, responsables d'amicales ou de regroupement de locataires) soit 287 locataires plus tout les responsables du bailleur, direction nationale, d'agences, personnels qui étaient beaucoup plus nombreux.

Il y a eu des ateliers sur plusieurs thématiques qui ont été des journées de partages mais aussi de confrontations car tout n'est pas rose chez ce bailleur.

Depuis, fort de ce succès, 3F a organisé 3 réunions décentralisées sur le 95, 92 et 78. Et elle travaille sur les prochaines politiques seniors sur 3F (actuellement 33 325 locataires ont plus de 60 ans). Cela a aussi suscité un débat, le rôle des administrateurs représentants les locataires, qui prends beaucoup de temps comme le dit Jean-Luc : «*Il faut être présent à pas mal de réunions, être à l'écoute des locataires et sans temps de dégagement de temps, ce qui est difficile quand on est salarié (depuis je suis à la retraite).*»

Mépris social chez SEQENS

Nous sommes un petit immeuble de 34 appartements «géré» par SEQENS (bailleur social privé) dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, dans le bas Montmartre (le haut Montmartre étant réservé aux riches). **Et nous avons FROID** En effet, pour se chauffer, nous avons des petits radiateurs électriques «des grilles pains» chers et inefficaces. Pour celles et ceux qui ont les moyens de se chauffer ; il faut compter entre 200 à 456 euros par mois en période de froid ... (factures à disposition des personnes intéressées...). Les autres soit ne se chauffent pas, soit utilisent des moyens de chauffage personnels (fuel, gaz...). Il faudrait rénover notre bâtiment (fenêtres pourries qui laissent passer le froid ; nombreuses fuites d'eau, système électrique à bout de course, mettre des portes d'entrée

coupe-feu...). Nous avons eu pour l'instant, pour seule réponse : «*défaut d'aération*» (Sous-entendu, vous les pauvres vous ne savez pas aérer vos logements ? Nous avons demandé la traduction de cette expression à la direction Seqens Paris et pas de réponse ...).

En plus, la gestion et l'entretien de notre immeuble laisse à désirer (travaux d'entretien mal faits, non contrôlés). Pour faire des économies, notre gardien doit s'occuper de 5 immeubles ; gain à court terme, certes mais aucun suivi des travaux effectués dans notre immeuble, pas de tournée dans l'immeuble, pas d'aide aux locataires en difficulté... Refus de prendre en charge la vétusté pour les locataires qui n'ont pas les moyens de faire des travaux chez eux : WC cassés,

tuyaux bouchés... Nous avons demandé pour ces personnes l'intervention du service social Seqens mais ce service ne semble exister que sur le papier

Depuis bientôt 3 ans, nous écrivons à la direction de Seqens, aux élus (de Paris) pour dénoncer «cette gestion» ; nous avons fait 3 pétitions, mis des affiches à nos fenêtres, organisé des réunions avec des élus, fait venir la direction Seqens Paris... Pour l'instant avec très peu de résultats.

Une petite note d'espoir ? En mai 2024, le directeur général a été «révoqué» et le président du conseil d'administration (ancien directeur de Carrefour) a démissionné ; journal «Les Échos» du 14 juin 2024. Nous allons donc relancer nos demandes auprès de la nouvelle direction...

Et peut être qu'il faudrait en finir avec les bailleurs sociaux privés ?

Les Locataires des Mureaux en Colère : le Manque de Communication et les Charges injustifiées chez CDC Habitat

Le collectif des locataires des Mureaux (CLM) dénonce le manque de considération que subissent les locataires des résidences de CDC Habitat sur la commune des Mureaux (78). Depuis 2023, les locataires des Mureaux font face à une absence totale de communication de la part de leur bailleur CDC Habitat. De nombreux résidents se sentent délaissés et se retrouvent dans l'incertitude et l'insécurité, avec des demandes de réparation non traitées et des informations qui peinent à leur être transmises. Face à cela, ils subissent des hausses de loyers et des hausses de charges générales, des régularisations annuelles de charges, qui atteignent parfois des montants exorbitants et qui sont calculées de manière opaque. Beaucoup

de locataires démunis se retrouvent ainsi à payer des sommes importantes qui semblent être injustifiées et qui sont réclamées sans explication claire malgré les nombreuses demandes du collectif portant la voie des locataires auprès du bailleur.

Cette situation, qui aggrave le sentiment d'injustice et qui contribue à l'accroissement de la précarité, nécessite une révision urgente des pratiques du bailleur CDC Habitat, afin d'assurer une gestion plus transparente et respectueuse des droits des résidents.

L'association CLM a, à plusieurs reprises, alerté l'agence CDC Habitat de Poissy sans aucune réponse de leur part. Cela apparaît comme une manière de compenser des man-

quements de gestion du bailleur sans qu'il ne prenne pleinement ses responsabilités. Le CLM a également saisi la Commission Départementale de Conciliation ainsi que le Maire des Mureaux M. François Garay sans qu'aucune action n'ait été mise en place pour les locataires qui voient les résidences dans lesquelles ils vivent se dégrader jour après jour.

Face à cette situation intolérable qui perdure, il est impératif que des mesures concrètes et efficaces soient prises, tant par le bailleur que par les autorités compétentes, afin de restaurer la confiance et garantir des conditions de vie dignes pour tous les locataires.

Associations CDAQL à Sarcelles (CDC Habitat) : convivialité urbaine, l'enjeu des espaces communs dans nos quartiers :

L'association avait un projet de bancs et bacs à fleurs, le financement a été fait par l'association, des locataires et une petite partie par la ville de Sarcelles, hélas le bailleur n'ayant pas répondu à la demande de participation, ni donner son accord. Alors que les habitants, qui y voient un lieu de rencontre et de détente, apprécient la présence de bacs à fleurs et de bancs publics. Ces éléments embellissent le cadre de vie et favorisent les interactions sociales, un facteur clé dans le sentiment d'appartenance à un quartier.



Cependant, un désaccord persiste avec le bailleur, la CDC Habitat, qui préfère y installer les poubelles extérieures au lieu du local pour les poubelles fermées par peur des squatteurs.

Cette décision, est aussi justifiée par des motifs économiques, semble viser à réduire les coûts de gestion des déchets en évitant l'entretien d'espaces intérieurs ou dédiés. Mais à quel prix ? Les poubelles placées à l'extérieur entraînent souvent des problèmes récurrents : décharges sauvages, mauvaises odeurs, rats et dégradation de l'esthétique du quartier.



Ne serait-il pas plus judicieux de trouver une solution qui concilie les deux intérêts ? Un aménagement réfléchi, avec des espaces dédiés pour les poubelles discrètes et bien entretenues, permettrait de préserver la propreté tout en valorisant les espaces de vie communs. C'est la qualité de vie des locataires et la cohésion sociale du quartier qui sont en jeu.

Ce débat soulève une question plus large : dans la gestion des espaces collectifs, les décisions doivent-elles être guidées uniquement par des impératifs financiers ou par la recherche du bien-être des habitants ? Un compromis semble essentiel pour éviter que l'aspect humain ne soit relégué au second plan.

Depuis, les éléments ont été détruits en une nuit sans savoir qui a fait cela et le bailleur s'est empressé de tout nettoyer dans la journée. Quel gâchis !



Association de défense des locataires «La Chamade» à Cergy (Val d'Oise Habitat) :

Le 7 novembre 2024, la résidence n'avait plus de chauffage, **une pièce défectueuse a été changée, (Vanne à 3 voies)** le chauffage devait revenir progressivement entre 48 et 72 heures comme le bailleur avait déclaré, et cela n'a pas été le cas, le problème persiste. Depuis la situation a été la suivante :

Sur la partie «Chamade» : c'est de l'insuffisance de chauffage dans les appartements soit de **17 à 19°** suivant les pièces sud ou nord mais ce n'est pas assez suffisant pour chauffer tout le logement car les températures de l'eau dans les circuits du chauffage sont tièdes ne permettent pas à donner des températures optimales. D'autre part VOH mesure actuellement les températures de la résidence à partir 3 sondes connectées **«comme une référence»** sans prendre en compte les éléments nord ou sud qui peuvent jouer un rôle naturel pour faire grimper la température et sans savoir si les locataires qu'il ont ces sondes connectées ont un chauffage d'appoint ou pas.

Sur la partie «Lucille» côté Nord de la résidence dysfonctionnement quasiment totale du système du chauffage soit **14 à 16°** dans les logements, les messages envoyés par VOH le samedi 23 novembre et vendredi 29 novembre aux locataires prouvent et montrent que y'a un problème du système.

Un désembouage progressif a été lancé qui c'est dérouler normalement sur 2 semaines et hélas la situation n'avait pas évolué. Ce n'est pas la première fois que nous nous retrouvons avec des situations d'absence ou de baisses de températures sur l'agglomération de Cergy car le chauffage urbain est très complexe.

Il y a 2 contrats, l'un primaire géré par une délégation de service public de l'agglomération «Cenergy» et un 2^{ème} prestataire «SEEM» pour le réseau secondaire payé par VOH et les locataires et trop souvent tout le monde se renvoie la balle surtout le bailleur sur l'agglomération. Il faut un contrôle renforcé et poussé de VOH de ce que fait aussi le prestataire SEEM quel

est le contrat, ses obligations et les pénalités et essayer de creuser avec le prestataire pourquoi cela à bien fonctionné depuis le 21 octobre la remise de chauffage et pas maintenant.

Actuellement, il a fallu faire appel à un huissier de justice fasse des contrôles plus approfondi au cas par cas dans chaque logement et sur chaque pièce et radiateur, car la patience des locataires est à fleur de peau et la souffrance qui dure déjà un mois en plein session hivernale pour le prestataire remette le chauffage hélas depuis de nouveau le chauffage a des ratés incompréhensibles.

De plus lorsque tout sera réglé, les locataires ont un trouble de jouissance de leur logement et il faudra voir pour un dédommagement sur les loyers, sur les charges de chauffage dysfonctionnel qui continuent d'être facturées et sur les dépenses d'électricité suite à l'achat et l'utilisation de chauffage d'appoint.

Administrateurs INDECOSA-CGT pour la défense des intérêts des locataires

Lettre de Dolores BERNARD aux locataires de CDC Habitat Social

Aux élections des locataires de décembre 2022, vous m'avez élue pour vous représenter au sein du Conseil de Surveillance de l'organisme de logements sociaux : CDC Habitat social.

Depuis cette période, je suis porteuse de vos revendications, réclamations, de propositions pour défendre vos droits de locataires et du respect du bien vivre dans son logement à l'exemple de :

- **Mon opposition** : à toutes augmentations des loyers et charges locatives, à la vente des logements largement financés par le versement de vos loyers,
- **Ma demande insistante sur la présentation des décomptes et régularisations des charges locatives qui ont pris du retard par la fusion des 13 ESH de l'ex-SNI Groupe CDC.**
- **Mes accompagnements dans toutes vos demandes de** : réparations, travaux, maintenance de votre logement, parties communes, dans la facturation de charges locatives ou de loyers indus, dans les problèmes de voisinage et tranquillité, dans l'appui pour l'accès au logement HLM, l'organisation et la participation de contrôles des charges.
- **Par mes contributions assidues aux commissions d'attributions logements (CALEOL), de concertation locative (CCLL et CCLC).**

Par ailleurs, face à la politique de marchandisation du logement social avec des choix stratégiques menant à des restrictions d'investissements dans les programmes de réhabilitation, un personnel en nombre insuffisant qui subit un stress permanent par les obligations de résultats imposées par la direction de CDC habitat, des logiciels de gestion qui provoquent du retard et de nombreuses erreurs dans la présentation des charges locatives, d'économies sur les réparations et entretiens des logements; font que les locataires sont les principales victimes avec pour conséquences : des non réponses aux réclamations, aux attentes anormalement longues lors d'appels téléphoniques ou dans la réalisation de travaux et l'utilisation de prestataires pas toujours très fiable...

Face à ces orientations de gestion du patrimoine, avec les amicales, groupements de locataires, des camarades d'INDECOSA qui se sont investis dans la cause de la défense des usagers du logement.

Nous sommes seul à réclamer une gestion sociale, transparente et démocratique au profit des locataires, principaux financeurs de CDC habitat social propriétaire de 206 000 logements HLM dont plus de 50% en Île-de-France, à ce titre vous avez droit à la parole en participant aux différentes réunions de concertation locatives locales pour exiger :

- **L'arrêt des expulsions, saisies, coupures d'électricité, gaz et eau,**
- **La suppression des passoires thermiques,**
- **Davantage d'entretien dans nos logements,**
- **La suppression du surloyer (SLS),**
- **Un loyer et charges inférieur à 20% du montant des revenus des ménages**

Avec toutes les structures INDECOSA-CGT, je suis à votre écoute : dbernard.indecosa.44220@gmail.com - Tél : 06 49 10 38 04

Note de lecture



«Les naufragés du grand Paris express», d'Anne Clerval, géographe et Laura Wojcik, journaliste.

Éditions Zones, mars 2024.
256 pages
140 x 205 mm
Prix : 20,50 €

Cet ouvrage décrit les politiques «d'aménagement» urbain, dans la région parisienne, mises en place depuis une dizaine d'années à partir d'interviews d'habitant-e-s de banlieues populaires, de locataires HLM, d'élus. «On» «diversifie» l'offre de logement ; «on» démolit des logements sociaux ; «on» expulse ... Bref, «on» diminue l'offre de logements... «On» a diminué les ressources des bailleurs sociaux donc ils sont obligés de vendre une partie de leur patrimoine...

«On» parle de favoriser la mixité sociale dans les quartiers pauvres mais «on» n'en parle pas dans les villes riches. Existe-t-il des politiques alternatives ? Les mairies dites «progressistes» ont-elles les moyens, la volonté politique de bloquer ces relégations plus ou moins discrètes des plus pauvres ?

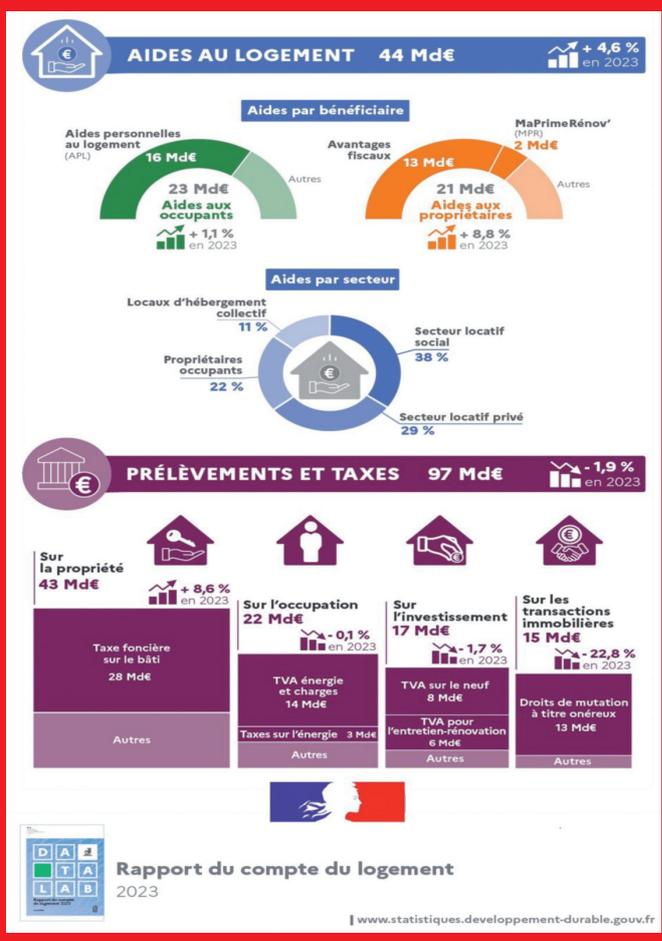
Ce livre aborde toutes ces questions et donne quelques notes d'espoir en décrivant des expériences de rénovation moins brutales ; des collectifs d'habitants, de locataires qui se battent pour être relogés correctement suite à des expulsions...

AIDES AU LOGEMENT ET TAXES :

Le logement rapporte davantage à l'État qu'il ne coûte :
44 milliards d'€ d'aides au logement alors que l'État prélève 97 milliard d'€

INDECOSA-C.G.T. demande

- ✓ la suppression de la taxe (RLS) imposée aux bailleurs ce qui permettrait aux bailleurs de bénéficier de plus d'un milliard pour construire, réhabiliter, stopper la flambée des loyers...
- ✓ La baisse de la TVA
- ✓ La revalorisation des APL
- ✓ Des aides pour réhabiliter, entretenir...
- ✓ Retour de l'aide à la pierre



BULLETIN D'ADHÉSION - LOCATAIRES

NOM : PRÉNOM :

ADRESSE :

CODE POSTAL : VILLE :

COURRIEL :

TÉL :

BAILLEUR :

DATE : SIGNATURE :

Bulletin à retourner avec un chèque de 30 € : INDECOSA-CGT 95 - Maison des syndicats - 26 rue Francis Combe - 95000 CERGY
Infos par courriel : indecosa.cgt437@orange.fr