

Document à conserver, il vous sera utile dans le temps

Le journal des locataires d'Argenteuil-Bezons Habitat, Erigere, Immobilière 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

Vos élus administrateurs :

VAL D'OISE HABITAT :

■ Sandra Yakowenko (95)

☎ 06 17 48 99 29

sandra.indecosa-cgt@sfr.fr

IMMOBILIÈRE 3F :

■ Jean-Luc Bizeul (95)

jl.bizeul.indecosacgt@laposte.net

ICF LA SABLIÈRE :

■ 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

Janvier-Février 2024

L'édito

Des élus pour la défense des locataires

Les dernières élections de locataires se sont déroulées en décembre 2022. Malgré un contexte compliqué notamment par la défaillance d'un prestataire extérieur pour l'envoi des professions de foi et la saturation des services de la Poste (couplé avec les élections professionnelles dans la fonction publique) auprès de nombreux bailleurs et d'un nombre toujours croissant d'abstention on peut considérer à juste titre qu'INDECOSA-CGT que cette élection est un succès. Notre position s'affirme de plus en plus dans les territoires et c'est une bonne chose à la fois pour notre visibilité mais également dans une période où le logement social est très menacé. Nous avons déposé 8 listes en Île-de-France sur Argenteuil Bezons Habitat, ICF Habitat La Sablière, Immobilière 3F, SEQENS, Val d'Oise Habitat et aidé 2 petites listes sur VALOPHIS SAREPA (78, 91 et 94) et VAL de Loing Habitat (77) : 10 élus, 5 listes en tête, 1 liste en 2^{ème} position et 2 listes en 3^{ème} positions.

Nous avons aidé aussi une liste nationale sur CDC Habitat Social par l'apport de 3 candidats d'Île-de-France et cette liste nationale est passée en 2^{ème} position, bailleur social de plus de 350 000 logements dont 110 000 en Ile de France.

Les élus Indécosa CGT sont à votre disposition pour vous informer, vous aider à vous organiser pour faire entendre et aboutir vos revendications.

Scannez et découvrez les sites d'INDECOSA-CGT

INDECOSA-CGT
Site national



INDECOSA-CGT
Île-de-France



Bailleur Social	Résultat d'Indecosa-CGT	Présentation	Nombre d'élus
ARGENTEUIL BEZONS HABITAT	1 ^{er} sur 2	3 ^{ème} fois	1 élu
ERIGERE	3 ^{ème} sur 3	1 ^{ère} fois	1 élu
ICF HABITAT LA SABLIÈRE	1 ^{er} sur 3	2 ^{ème} fois	1 élu
IMMOBILIÈRE 3F	3 ^{ème} sur 3	2 ^{ème} fois	1 élu
SEQENS	1 ^{er} sur 3	1 ^{ère} fois	1 élu
VAL D'OISE HABITAT	1 ^{er} sur 4	2 ^{ème} fois	1 élu
VAL DE LOING	2 ^{ème} sur 4	1 ^{ère} fois	2 élus
VALOPHIS SAREPA	1 ^{er} sur 3	1 ^{ère} fois	2 élus



Mise en place
d'un bouclier
loyer + charges
ne dépassant pas
20% des revenus



Drout au logement de qualité à un prix abordable

Je vis ici, je veux faire valoir mes droits

J'habite ici, Get des loyers

Je suis locataire, je veux que le montant des loyers et charges ne dépasse pas 20% de mes revenus

J'habite dans cet immeuble, Vivre ensemble dans la tranquillité

Je suis locataire, Un entretien et une renouvelation de qualité

Ici, c'est chez moi, Respect des délais d'intervention

REJOIGNEZ-NOUS

Faisons valoir nos droits, améliorons nos conditions d'habitat

Réparations

Indecosa C.G.T. rappelle que la liste des réparations locatives sont limitatives et décrites dans le décret N°87-713 du 26 août 1987 que vous pouvez consulter sur internet.

A cela doit être tenu compte de la vétusté des équipements comme l'impose la loi N°89-462 du 6 juillet 1989. Elle stipule que le locataire doit prendre en charge les petites réparations « *sauf. Si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.* » Ce qui signifie qu'une réduction de la prise en charge doit s'opérer en fonction de l'âge des équipements. Sachant que la grande majorité des équipements ont une durée de vie d'environ 10 ans (sachant que la vétusté n'est pas une donnée uniforme mais qui résulte du CA et d'une grille) la très grande majorité des équipements de plomberie, d'électricité, serrurerie, dépassent cette ancienneté c'est donc à la charge du bailleur.

Nous appelons les locataires à s'organiser pour dénoncer cette situation et agir pour que ces contrats soient pris en charge par les bailleurs.

Affichage

Panneaux d'affichage pour les associations de locataires : faisons respecter la loi art 44 de loi sur le logement 86-1290 : «*Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation*» ... «ont droit un panneau d'affichage mis à leur disposition dans un lieu de passage des locataires pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux.

CHARGES LOCATIVES ET ÉNERGÉTIQUES

Les locataires des bailleurs sociaux sont confrontés à des régularisations délirantes de charges avec la crise énergétique et l'inflation. Les bailleurs réclament des sommes très importantes, et les acomptes flambent !

Pour INDECOSA-CGT, ce n'est pas aux locataires de payer la dérégulation du marché de l'électricité et du gaz d'autant qu'ils subissent déjà la dégradation des conditions d'habitat faute d'entretien, de réparation voire de réhabilitation.

La seule réponse des bailleurs est l'acceptation d'un échancier ou l'élargissement des critères du fond social logement. Ce n'est ni un échelonnement de paiement ni la charité que réclament les locataires avec l'association INDECOSA-CGT. C'est la justice sociale !

C'est pourquoi les locataires se mobilisent pour exiger l'annulation de ces régularisations de charges délirantes socialement insupportables. Par ailleurs ils demandent que soit réalisé les travaux d'isolation, d'amélioration

INDECOSA-CGT soutient tout mouvement collectif de locataires visant à lutter contre les régularisations délirantes de charges. Elle milite pour que la quittance (loyers + charges) ne dépasse pas 20% du revenu des locataires.

Pour un logement décent et accessible à tous et toutes et parce que les locataires des bailleurs sociaux ne sont pas des citoyens de seconde catégorie.

Les locataires sont également confrontés à l'augmentation des loyers entre 3,5 et 3,6 % et des charges (inflation sur les coûts des prestataires, matériaux BTP, assurances et salaires) qui ont explosées notamment en matière d'énergie (gaz et électricité). Les locataires habitant dans les passoires thermiques sont victimes de la double peine : ils vivent dans l'inconfort et subissent la flambée du coût du chauffage.

Le gouvernement a reconduit le bouclier tarifaire en 2023 avec une augmentation de +15%, les bailleurs ont augmenté les acomptes des charges dépassant souvent + 100 € à 200 € par mois.

**POUR UN LOGEMENT DÉCENT
ET
ACCESSIBLE À TOUS ET TOUTES
ET
PARCE QUE LES LOCATAIRES
DES BAILLEURS SOCIAUX
NE SONT PAS DES CITOYENS
DE SECONDE CATÉGORIE**

Des locataires témoignent

François locataire sur un grand bailleur sur l'IDF a subi une réhabilitation récemment sur sa résidence, impossible de discuter avec son agence sur les malfaçons, le locataire nous a contacté et nous l'avons invité à se constituer en regroupement de locataires et être affilié à notre association pour qu'enfin une responsable vienne faire une tournée résidentielle et faire intervenir la société.

Raphaëlle locataire sur un bailleur en Ile de France avait un litige avec son compteur d'eau chaude qui consommait même en l'absence de la locataire et même en étant isolé par une vanne, 1 an que cela traînait, il a fallu qu'INDECOSA-CGT intervienne directement auprès de la directrice de l'agence pour que cette locataire soit remboursée et que des travaux soient envisagés.

Marie-Louise et l'ensemble des locataires de cette résidence d'un gros bailleur social n'avaient plus de chauffage depuis 15 jours, aucunes réponses du service clientèle, il a fallu intervenir auprès du directeur général qui intervienne auprès de l'agence pour avoir l'information que le chauffage est rétabli !

CHARGES LOCATIVES : CONTRÔLE DE TRANSPARENCE

Les bailleurs doivent transmettre aux locataires la régularisation des charges locative chaque année.

C'est difficilement compréhensible pour les locataires d'autant que les bailleurs fournissent peu d'explication sur les diverses évolutions d'une année sur l'autre. Les bailleurs doivent également afficher dans les halls le tableau des charges par résidence ainsi que l'évolution par rapport à l'année précédente.

Contrôlons ensemble les charges : Nous vous informons que l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que les charges récupérables sont « exigibles sur justification » et qu'« un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges, ainsi que le mode de répartition. Le bailleur doit fournir des explications sur les évolutions.



Les locataires doivent s'assurer que :

- les prestations ont été correctement facturées,
- les prestations ont été intégralement exécutées et les fournitures réellement livrées conformément aux contrats,....
- les factures ne sont pas erronées (validité des factures, bonne imputation, conformité par rapport au contrat...),
- il n'y a pas de surfacturation sur tel ou tel poste (coût abusif),
- tous les justificatifs demandés sont présents,
- les charges facturées aux locataires sont bien récupérables.



Les pénalités appliquées par le bailleur pour prestations non réalisées conformément aux contrats doivent être déduites. Cela constitue un travail fastidieux. Indecosa C.G.T. invite les locataires à se rassembler pour effectuer ces contrôles et est à votre disposition pour vous accompagner.

Vous pouvez vous faire aider par une association de locataires ou créer une amicale de locataires au sein de votre résidence et vous affilier à Indecosa C.G.T. Indecosa C.G.T. demande aux bailleurs de la transparence sur les charges locatives facturées.

Nous demandons également un meilleur suivi des prestations des entreprises intervenant sur le patrimoine.



Locataires, vous souffrez de précarité énergétique ? N'hésitez pas à faire le point avec INDECOSA-CGT

En tant que locataires, à l'heure où le prix de l'énergie devient une question cruciale pour de nombreux ménages, n'hésitez pas à vous rapprocher d'INDECOSA-CGT pour connaître les dispositifs d'aides financières dont vous pouvez bénéficier.

Qu'est-ce que la précarité énergétique ? La précarité énergétique atteint les personnes qui ne disposent pas de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires en raison de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'habitat.

Les actions de lutte contre ce phénomène s'adressent, notamment, aux locataires du parc privé ou social. L'éligibilité des ménages dépend de critères de ressources.

Quelles sont les aides financières mobilisables pour les locataires ?

En complément du bouclier tarifaire (dispositif gouvernemental destiné à protéger le pouvoir d'achat des Français en limitant l'incidence de la hausse des prix de l'énergie - électricité et gaz), un chèque énergie d'un montant de 48 à 277 euros est distribué à l'échelle nationale aux propriétaires occupants et aux locataires (son

envoi est automatique en avril sur la base des données déclarées auprès des services fiscaux).

Le FSL (Fonds de solidarité pour le logement) est mobilisable, sous forme de subvention ou de prêt, pour aider les ménages modestes en difficulté à payer leurs factures d'énergie. Il est délivré sur présentation de facture, soit au ménage soit directement au fournisseur d'énergie. Vous devez contacter une assistante sociale qui fera la demande d'aide au FSL pour vous. Des aides financières extra-légales au paiement des dettes énergétiques peuvent être mises en œuvre avec Action logement (ex 1% patronal), au niveau régional, départemental, intercommunal ou communal, en complément des prestations légales. Les caisses d'allocations familiales, la Mutualité sociale agricole et les caisses de retraite proposent des prêts sans intérêt ni frais de dossier, ou une subvention de secours aux familles bénéficiaires d'une prestation de la CAF ou de la MSA, ou retraitées, qui ne peuvent pas faire face à leurs charges d'énergie.

Une majorité de centres communaux ou

intercommunaux d'action sociale distribue des aides financières issues de politiques volontaristes pour l'aide au paiement des impayés ou des factures d'énergie. Ils informent des dispositifs existants, orientent les ménages dans les choix à faire et instruisent les dossiers d'aides légales. Dans le cadre de l'action dédiée de leur collectivité, ils peuvent organiser des actions de repérage en vue de sensibiliser les ménages. Des associations caritatives distribuent également des aides facultatives à destination des publics les plus précaires.

Si vous vous trouvez en difficulté pour régler vos factures d'énergie (gaz, électricité, fuel, bois ...), n'hésitez à vous rapprocher d'INDECOSA CGT pour vous aider à trouver les dispositifs d'aide les plus adaptés à votre situation.

En Île-de-France, vous pouvez trouver nos différentes coordonnées dans la rubrique « Contacts » de notre site internet régional. Pour trouver notre site, saisissez simplement dans votre moteur de recherche : « INDECOSA CGT IDF ».

CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION LOGEMENT SANS EFFET, L'IMPOSTURE GOUVERNEMENTALE !

Les conclusions de cette concertation ont été annoncées. À nouveau, il s'en dégage un désintéret gouvernemental envers les usagers de l'habitat.

La crise du logement est sans précédent, l'ensemble des associations d'habitants, des bailleurs sociaux, des professionnels du secteur, ont formulé des propositions novatrices et responsables, mais les conclusions de ce CNR, dévoilées lundi 5 juin par Matignon, ont été accueillies par une volée de bois vert par l'ensemble des professionnels du secteur, des promoteurs aux associations de mal-logés car elles se résument à une liste de mesures sans ambitions et sans budget.

En Ile de France, c'est plus de 700 000 demandes de logements, beaucoup ne verront leur demande réalisée, sur Paris, beaucoup de propriétaires préfèrent la location saisonnière plus rentable avec des avantages fiscaux.

Le gouvernement ne s'attaque ni à la crise immobilière, ni à celle du logement.

« Des mesurette, un rapiéçage, un raccommode, l'utilisation d'anciens dispositifs qui ont plus ou moins connu un succès », a déclaré le président de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier).

« Ce plan n'est pas de nature à répondre aux immenses inquiétudes, aux défis qui sont devant nous. Cela manque de souffle, il y a peu d'objectifs chiffrés, pas vraiment de recentrage social », a estimé la Fondation Abbé Pierre (FAP). Des mesures, confuses et non chiffrées.

Logement intermédiaire : un cadeau pour les classes aisées

Première déception, refus de soutien au secteur HLM : le gouvernement fait le choix de privilégier le logement intermédiaire, dont il dit souhaiter le développement au-delà des zones tendues, dans lesquelles il est actuellement autorisé. Fidèle à ses orientations politiques marconistes, il prétend ainsi répondre aux besoins de logement des classes moyennes, en privilégiant les classes

supérieures. Détenu par les bailleurs institutionnels comme les assurances, le Logement locatif intermédiaire (LLI) pratique des loyers à peine inférieurs à ceux du marché, et n'est donc adapté ni au million de mal logés, ni aux millions de demandeurs de logement, ni aux jeunes, ni même aux fonctionnaires.

Les logements HLM, volontairement abandonnés par le pouvoir

Les 2,4 millions de demandeurs de logement social seront toujours dans l'attente faute de plan ambitieux. Il promet une nouvelle aide, pour la rénovation énergétique, la baisse de certaines cotisations et surtout, « des outils afin que les bailleurs sociaux puissent s'endetter dans de meilleures conditions ».

Une très mauvaise nouvelle pour les organismes HLM, dont la dette, s'est encore accrue avec la hausse du taux livret A, sur lequel elle est alignée pour obtenir des prêts.

L'ensemble des groupes de travail du CNR avait jugé indispensable une relance du secteur, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM, s'est désolée de l'absence de solutions proposées à cette crise. « Dommage pour nos concitoyens. Nous attendons des actes forts pour développer le logement et l'accession sociale, pas des

mesures insignifiantes », a-t-elle indiqué sur les réseaux sociaux.

Accession à la propriété : maintien du prêt à taux zéro mais le prix du foncier, toujours objet de spéculation

La construction est en chute libre avec une baisse de 8 %.

Une des demandes phares du CNR, agir en urgence pour faire baisser le prix du foncier, n'a pas été considérée. Objets de spéculation, les tarifs d'achat des terrains sont pourtant désormais responsables de près de 50 % du coût de construction.

Le CNR avait proposé unanimement de les encadrer, ou au moins de modifier la fiscalité qui avantage ceux qui achètent pour spéculer. Sans succès. Quant au soutien demandé pour les maires qui acceptent de construire dans leur commune, et qui ne bénéficient plus d'incitation financière depuis la suppression de la taxe d'habitation, là aussi, c'est une fin de non-recevoir.

En réponse la première ministre a confirmé le rachat « pour faire face à l'urgence, de 50 000 logements » qui ne trouvent pas preneurs, par la Caisse des dépôts et Action logement. Le budget, en revanche, n'a pas été précisé.

État et collectivités sont aussi invités à mettre plus de logements à disposition. Des fonds sont aussi promis pour la ré-

INDECOSA CGT réclame au gouvernement des mesures efficaces :

- Suppression de la ponction sur les loyers HLM (RLS)
- Revalorisation des APL
- Retour d'une TVA à 5,5% sur la production de logements HLM
- Une réelle aide à la rénovation énergétique favorisant la lutte contre le réchauffement climatique
- Une mesure urgente d'encadrement des loyers, avec mise en place d'une IRL négative, une baisse des tarifs de l'énergie
- La construction de 200 000 HLM an sur 10 années pour répondre aux besoins
- Une véritable mixité sociale dans les HLM
- Une loi permettant la mise en place d'une « sécurité sociale du logement » interdisant les expulsions.

novation, ainsi qu'une simplification des démarches. Quand, combien ? Là encore, c'est le grand flou.

Des mesures pour les plus précaires, sans ambition :

Les mesures concernant les plus pauvres, les 330 000 sans domicile que compte désormais le pays, sont, elles aussi dénuées d'ambition. Pour le deuxième volet du plan Logement, attendu depuis des mois sont prévus 160 millions d'euros sur le quinquennat. À cet égard, le manque de soutien au secteur HLM, pourtant seul à pouvoir loger ces personnes, est un signe de manque de cohérence et d'ambition.

Au total plutôt que de répondre à la crise, l'objectif semble être avant tout budgétaire. Les faibles dépenses du plan, notamment sur la rénovation énergétique des bâtiments, devraient être financées par la suppression des dispositifs Pinel et la réduction du PTZ. Un jeu en somme nul pour un enjeu majeur de la vie quotidienne.



FORMATIONS

3 formations sur les charges locatives ont eu lieu en présentiel les 19 et 20 octobre soit 9 et 14 stagiaires, le 6 décembre en visioconférence soit 12 stagiaires.

2 formations sur le logement social les 7 et 30 novembre 2023 pour comprendre l'environnement où vivent les locataires soit 9 et 14 stagiaires.

Nous pouvons nous vanter de leurs réussites. Les participants ont apprécié ces formations qui donnent à comprendre et ensuite de militer. Les locataires les plus nombreux ont été ceux de SEQENS et 3F, on voit où sont les problèmes.

Il est prévu de continuer l'année prochaine et, pour ceux qui ont déjà fait les formations charges locatives, un niveau 2 sera programmé sur 2 jours avec mise en condition réelle avec son agence de son bailleur.



ACCORDS COLLECTIFS

Les bailleurs ne manquent pas d'imagination pour ne pas assumer leurs obligations et leurs réparations. C'est ainsi qu'ils contournent la loi en tentant de mettre en place des accords collectifs pour que les locataires paient à leur place l'entretien ou des réparations locatives.

C'est le cas avec le contrat concernant le traitement des punaises alors qu'il s'agit d'une prestation due par le bailleur sauf le coût du produit à moins qu'il apporte la preuve que les punaises se sont installées dans le logement par la faute du locataire.

C'est également le cas pour ce qui concerne les contrats « robinetteries » ou du type « Pack confort » pour les faire payer aux locataires des réparations de plomberie, électricité, serrurerie, ... dues par le bailleur.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

En cas de litige qui ne se règle pas avec votre bailleur, vous avez la possibilité de saisir la Commission de Conciliation de votre département

La CDC : Commission départementale de conciliation a justement vocation à chercher un règlement amiable aux litiges opposant bailleur (propriétaire privé ou bailleur social) et locataire (utilisant le logement comme résidence principale) pour éviter si possible le recours au tribunal.

C'est un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et des locataires.

La CDC est compétente pour les litiges individuels suivants :

- Dépôt de garantie
- État des lieux d'entrée ou de sortie
- Logement décent
- Ameublement (uniquement pour un logement loué meublé)
- Réparations incombant au bailleur ou au locataire
- Charges locatives
- Préavis (congé) donné par le bailleur ou le locataire

- Fixation du nouveau loyer (bail de sortie de la loi de 48)
- Fixation du loyer lors de la mise ou remise en location
- Hausse d'un loyer sous-évalué (au renouvellement du bail)
- Baisse d'un loyer sur-évalué (en cours de bail ou au renouvellement du bail)
- Complément de loyer

Est-ce obligatoire ?

Il est obligatoire de saisir la CDC pour ensuite pouvoir saisir le juge pour les motifs de litiges suivants :

- Hausse d'un loyer sous-évalué au renouvellement du bail
- Baisse d'un loyer sur-évalué (demande à l'approche du renouvellement du bail)
- Encadrement de l'évolution des loyers entre 2 locataires successifs
- Complément de loyer

Pour tous les autres motifs, la procédure à engager diffère selon le montant du litige :

- lorsqu'il est inférieur à 5 000 €, il faut saisir le conciliateur de justice pour pouvoir ensuite saisir le juge

- Lorsqu'il est supérieur à 5 000 €, saisir la CDC ou le conciliateur de justice est facultatif. Il est possible de saisir directement le juge.

Comment la saisir ?

L'intervention de la CDC est gratuite.

La Commission départementale de conciliation doit être saisie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette lettre doit être adressée à la CDC du département où est situé le logement concerné. Aller sur le site de votre préfecture pour savoir si dans votre département il y a des modalités particulières

La lettre doit préciser les informations suivantes :

- Noms et adresses du locataire et du bailleur
- Objet du litige
- Copie du contrat de location
- Éléments de référence s'il s'agit d'une augmentation de loyer sous-évalué
- Documents utiles pour étayer le dossier (état des lieux, mails, courriers, plans, photos,...).

CONGRÈS DES HLM (OCTOBRE 2023) : OÙ EST LA VOLONTÉ ÉNERGIQUE DE L'ÉTAT ?

Nous partageons l'ambition de l'USH (union social de l'habitat) au moment du lancement de son 83^{ème} Congrès HLM avec comme thème « *Toutes nos énergies pour le logement* ». Ça n'est pas le cas du gouvernement qui s'entête dans son dogmatisme libéral et sa maltraitance du monde HLM.

Selon lui, la solution pour le logement des classes moyennes passerait par le développement d'un logement abordable qui ne serait surtout pas du logement HLM ... quand ce dernier est accessible aux 2/3 des ménages et que le nombre de ménages demandeurs atteint près de 2,5 millions en hausse de 7 % par rapport à 2021 !

Il est loin le temps où la démarche du Conseil national de la refondation logement a pu susciter un espoir d'infléchissement de la politique gouvernementale écoutant les plus de 300 000 contributions. Il ne reste rien des 700 positionnements et propositions d'action mais surtout rien des demandes de relancer la production de logements sociaux.

L'on peut craindre le même sort pour la

promesse d'un pacte de confiance servant le secteur et ses missions de service public. Le nouveau Ministre délégué annonce « *des mesures permettant d'améliorer les fonds propres des bailleurs* ». Il s'inscrit dans la continuité de la loi Elan qui vise à libéraliser les bailleurs sociaux et à ouvrir le secteur aux majors privés du logement. Il faut, au contraire, revenir à des aides à la pierre réservées à ces OLS pour répondre à leurs missions de service public, retrouvant les moyens de leur efficacité. Au contraire, la RLS (mesure qui compense la baisse des APL aux locataires), par exemple, les en prive aujourd'hui en les spoliant de 1,3 Md€ par an !

Les bailleurs sociaux, logent 5,4 millions de familles confrontées aux conséquences des politiques libérales avec une inflation galopante pesant notamment sur les charges énergétiques que ces locataires ne peuvent plus assumer seuls. Des bailleurs les soutiennent par des mesures sociales exceptionnelles. Nous nous en félicitons même si ces actions ne peuvent être que temporaires.

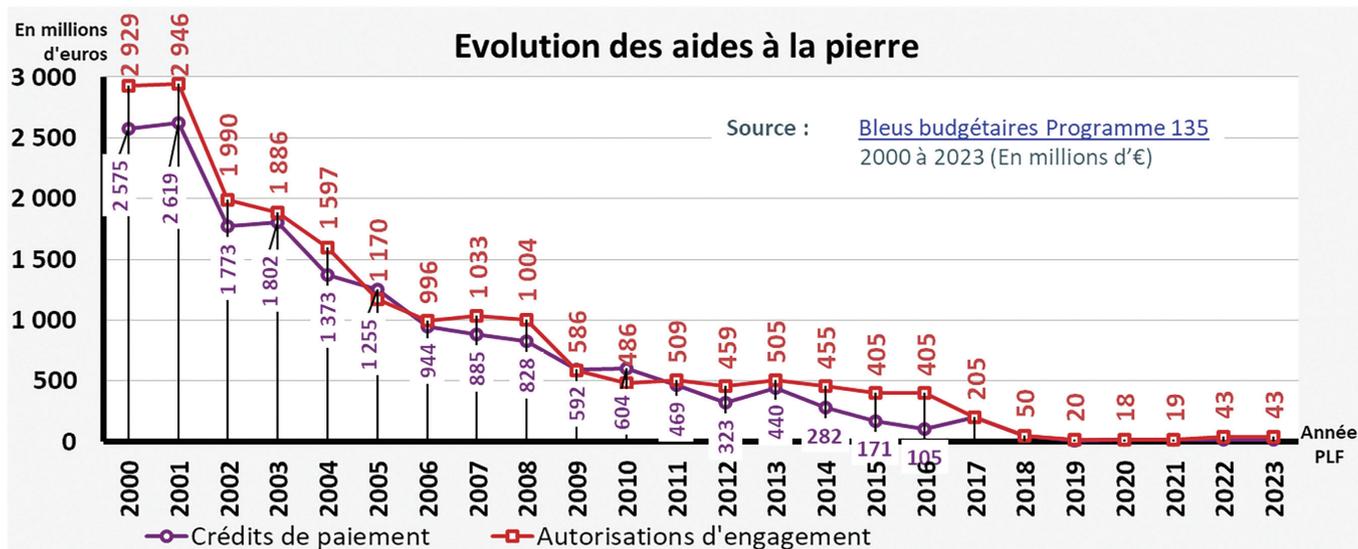
Au-delà de l'urgence sociale, les bailleurs sociaux s'impliquent dans la rénovation thermique de leurs patrimoines. Mais, pour éradiquer les passoires énergétique du secteur, pourtant deux fois moins présentes que dans le secteur non-HLM, une estimation basse parle de 7,5 Mds € par an en investissement nécessaire dont le paiement ne peut, ni ne doit être assumé par les locataires !

INDECOSA-CGT exige de l'État français qu'il redevienne un promoteur du logement locatif social et de ses bailleurs qui ont fait la démonstration de leur efficacité environnementale, sociale mais aussi économique.

**INDECOSA-CGT REVENDIQUE
UN ÉTAT À NOUVEAU
ACTEUR DU LOGEMENT
SOCIAL CONSTITUANTE D'UN
GRAND SERVICE PUBLIC
DE L'HABITAT
ET DU LOGEMENT**

L'ÉTAT FAIT LES POCHEs DES BAILLEURS SOCIAUX ET C'EST LES LOCATAIRES QUI TRINQUENT :

Les moyens engagés par l'État baissent depuis le début des années 80. Aujourd'hui, ces moyens ne sont plus fournis que par les offices HLM eux-mêmes donc par les locataires ! Actuellement l'État ponctionne 1,5 milliards d'euros aux bailleurs sociaux depuis 2018 (loi ELAN).

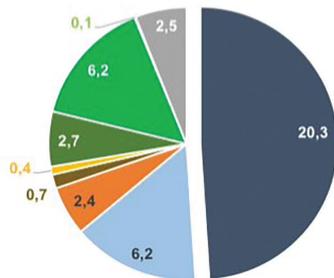


SCANDALE

Le logement rapporte d'avantage qu'il ne coûte alors qu'il y a des millions de mal logés !

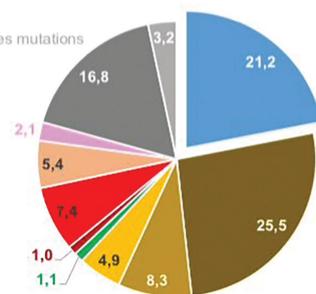
Dépenses (41,5 Mds€)

- Aides personnelles au logement et prestations sociales
- Aides aux acteurs du logement social
- Incitations fiscales à l'investissement locatif privé
- PTZ
- Autres aides à l'accession
- Aides de l'Anah et ex-CITE (reliquat)
- TVA réduite sur travaux
- Éco-PTZ
- Autre



Recettes (96,7 Mds€)

- Taxes sur les consommations courantes (énergie, assurances, ...)
- TFPB
- Taxes sur les revenus immobiliers
- Autres prélèvements sur la détention (yc IFI)
- Taxes d'urbanisme
- TVA sur terrains (non récupérée)
- TVA sur logements neufs
- TVA sur amélioration-entretien
- TVA sur autres frais
- DMTO bruts
- Autres prélèvements sur les mutations



LOI KASBARIAN-BERGÉ : FACE À LA SCÉLÉRATE LOI ANTI-SQUATS, IL EST URGENT D'ACCROÎTRE LA BATAILLE POUR LE LOGEMENT SOCIAL...

Depuis 20 ans, on assiste à un déshabillage du secteur HLM. Avec Emmanuel Macron au pouvoir, l'attaque s'est considérablement accélérée. Les conséquences sont tangibles : baisse de la construction alors que demandent et besoins explosent, dégradation de l'entretien, insuffisance de financement pour la rénovation...

La situation va empirer avec cette loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 dite loi anti-squats qui vise à considérer le locataire comme un délinquant, faisant ainsi le triomphe du droit de propriété sur le droit au logement !

« Le Parlement a définitivement adopté, le 14 juin, par un dernier vote du Sénat, une proposition de loi de la majorité présidentielle durcissant les peines contre les squatteurs.

Le vote sur ce texte, qui accélère par ailleurs les procédures en cas de loyers impayés, a été acquis par 248 voix contre 91.»

La proposition de loi «visant à protéger les logements contre l'occupation illicite» du député Guillaume Kasbarian (Renaissance) est sur le métier depuis fin 2022, à la suite de plusieurs affaires fortement médiatisées de squat de logements. Elle triple les sanctions encourues par les squatteurs, qui pourront désormais aller jusqu'à trois ans de prison et 45 000 euros d'amende. Selon un ajout des sénateurs, le juge ne pourra plus accorder de délais aux squatteurs dont l'expulsion a été judiciairement

ordonnée. Une accélération des procédures en cas de loyers impayés. Un nouveau délit est créé, punissant d'une amende de 3 750 euros la propagande ou la publicité en faveur de méthodes encourageant la violation d'un domicile. La proposition de loi accélère par ailleurs les procédures en cas de loyers impayés. Il est prévu notamment de manière systématique dans les contrats de bail une «clause de résiliation de plein droit». Activer cette clause permettra à un propriétaire d'obtenir la résiliation du bail sans avoir à engager une action en justice et de pouvoir ainsi obtenir plus rapidement une expulsion.

Un article issu du Sénat visant «à équilibrer le texte en renforçant l'accompagnement social des locataires en difficultés» a été conservé par les députés. Le ministre de la Justice, Éric Dupond-Moretti, a défendu une rédaction «équilibrée, parce qu'elle renforce les droits des propriétaires sans remettre en cause la protection des occupants de bonne foi».

Une «véritable criminalisation de la pauvreté».

Cette nouvelle législation inquiète toutefois la gauche, qui juge le texte inacceptable, et les associations de lutte contre le mal-logement. Le groupe CRCE au Sénat, à majorité communiste, a défendu sans succès une motion de rejet en bloc du texte, «véritable criminalisation de la pauvreté», selon le sénateur Pascal Savoldelli.

Sa collègue Marie-Noëlle Lienemann dénonce quant à elle «une offensive contre les locataires et contre les plus démunis». Dans son rapport annuel, la Fondation Abbé-Pierre a estimé à 330 000 le nombre de personnes sans domicile en France, soit 30 000 de plus que l'année précédente. Le nombre de ménages demandeurs d'un logement social n'a jamais été aussi élevé (2,42 millions).

Il est urgent d'augmenter la bataille pour le logement social...

Locataire voici les éléments de la loi :

Maintien des aides au logement en cas d'impayé suspendu à la décision d'une CCAPEX (commission des expulsions locatives départementales).

Impossibilité d'obtenir des délais de paiement sans reprise du versement intégral du loyer avant l'audience

Délais pour quitter les lieux divisés par trois

Le juge ne peut plus d'office suspendre l'expulsion.

Un mois de moins pour régulariser son impayé de loyer avant l'audience d'expulsion
Amende de 7 500 € si maintien dans les lieux en fin d'expulsion, inscription au Casier judiciaire, si non-paiement dans les délais impartis : majoration et mesures de recouvrement.

LA SITUATION DE ICF HABITAT LA SABLIÈRE DEVIENT DE PLUS EN PLUS COMPLIQUÉE !

La politique de construction en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par des promoteurs et de la réhabilitation énergétique ont endetté considérablement l'organisme, grâce à la politique du Président Macron, depuis 2017 dont la RLS (réduction du loyer de solidarité). Chaque année, les bailleurs donnent par le dispositif RLS, 1,5 Milliards d'€uros à l'état et se sont les locataires qui paient au prix fort les difficultés financières de ces bailleurs. Les principales ressources financières sont la PEEC de la SNCF (participation des employeurs à l'effort de construction), les emprunts bancaires, et surtout les loyers encaissés, auprès des locataires.

De plus, l'organisation voulue par la SNCF c'est-à-dire la disparition du Conseil d'Administration par la mise en place d'un Directoire pour l'ensemble du groupe SICF (les 4 sociétés HLM, Sablière, Nord-Est, Atlantique, Sud-Est Méditerranée). Cette situation, ne permet plus aux administrateurs élus par les locataires d'infléchir le fonctionnement pyramidal de La Sablière notamment. Lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 26 octobre 2023, la majorité des administrateurs représentant l'actionnaire principal la SNCF ont votés pour la deuxième année consécutive une augmentation de 3,6 % au 1^{er} janvier 2024 soit en

deux ans 7,2% d'augmentation du loyer principal. Il est évident, que cela ne prend pas en compte les augmentations des charges locatives, du chauffage et l'inflation que subissent les locataires, etc. Patrice Langinier votre administrateur INDECOSA CGT ainsi que ses les deux autres administrateurs CNL et du DAL ont votés Contre. Pour INDECOSA CGT , le budget logement est devenu insupportable pour l'ensemble des locataires. Il est absolument nécessaire que la mobilisation des habitants des organismes HLM s'organisent et se prennent en mains pour changer la gestion de leurs bailleurs.



PETITION POUR DES LOYERS ET DES CHARGES ABORDABLES POUR TOUS

Les locataires subissent de plein fouet la flambée de l'inflation avec les fortes augmentations des prix des produits de première nécessité, l'énergie, les transports, l'essence, les assurances, etc. Les loyers ont augmenté de 3,5 % jusqu'à + 3,6% en 2023 (indice IRL), cela s'ajoute à la flambée des charges notamment en matière d'énergie. Les pertes de pouvoir d'achat deviennent insupportables pour les locataires sachant que 35% des locataires vivent sous le seuil de pauvreté, les impayés progressent de 10% depuis le début d'année. Le gouvernement a reconduit le bouclier tarifaire en 2023 avec une augmentation de + 15%. Les bailleurs ont augmenté les acomptes des charges dépassant souvent + 100 € par mois. Les locataires habitant dans les passoires thermiques sont victimes de la double peine : ils vivent dans l'inconfort et

subissent la flambée du coût du chauffage. À cela s'ajoute que les locataires subissent depuis plusieurs années une forte dégradation de la qualité de service et une mauvaise gestion. Cette mauvaise gestion coûte chère aux locataires et dégrade aussi les conditions d'habitat des locataires et de travail des salariés. Nous associations nationales de défense des locataires revendiquons :
 • L'adaptation du bouclier énergétique afin que le coût ne dépasse pas le tarif réglementé ;
 • La revalorisation du forfait charges pour le calcul des réévaluations des APL ;
 • La suppression du mécanisme de réduction de 5 € des APL qui réduit les ressources des organismes HLM ;
 • Des aides pour financer des plans d'urgence pour la réhabilitation et la rénovation thermique ;

- Concernant les passoires thermiques classés E-F-G le gel des loyers et la prise en charge du surcoût du chauffage ;
- Développer l'information des ménages pour favoriser l'accès aux droits pour tous (FSL, fond solidarité des bailleurs, aides d'Action Logement, aides au paiement des factures eau, électricité, gaz, RSA, etc.) ;
- L'augmentation de la contribution des énergéticiens dans le financement des Fonds de solidarité logement (FSL) ;
- La réforme structurelle des marchés de l'énergie au niveau européen : désindexation des tarifs du gaz et ceux de l'électricité, mise en place d'un plafonnement des prix, indexation des prix sur des index moins volatils et non dépendants du marché, etc. ;
- Rétablissement du tarif réglementé pour tout le monde alors que la loi a fait disparaître le tarif réglementé du gaz au 30 juin 2023.

NOM - PRÉNOM	ADRESSE	NOM DU BAILLEUR	SIGNATURE

À compléter et à retourner à INDECOSA-CGT 95 - Maison des syndicats - 26 rue Francis Combe - 95000 CERGY ou par courriel : indecosa.cgt437@orange.fr

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