



Aujourd'hui, nous sommes à la croisée des chemins.

La rénovation énergétique, la crise climatique et environnementale ont défini de grands axes lors des accords de Paris !

Au cœur de ces propositions la « rénovation énergétique des logements »

Les logements considérés comme passoires énergétiques sont ceux qui consomment le plus d'une énergie toujours plus chère.

En 2006, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie) acte:

- **A partir de 2023, le gel du loyer* des passoires énergétiques (E à G)**
*(Applicable lors de la signature d'un nouveau bail de location.)
- **A partir de 2025, l'interdiction de mettre en location des lgts mal isolés (G dès 25, F dès 28 et E dès 34)**

2023, la « rénovation énergétique » croise « la crise énergétique ».

Si la rénovation énergétique devient une nécessité de plus en plus urgente, elle ne doit pas être pour le locataire une source de dépense supplémentaire. Les travaux de gros œuvre doivent rester à la charge du bailleur.

Non à la 3ème ligne qui fait porter sur les locataires des charges supplémentaires.

Loyers/charges en augmentation + « la 3ème ligne », les locataires ne pourront pas le supporter

Un combat essentiel est devant nous.

Aujourd'hui, plus que jamais

Construisons nos associations de locataires !

NOUS CONTACTER..

AFOC Départementale

38 rue d'Eragny _ 95310 Saint Ouen l'Aumône

tél: 01 30 32 83 86

Permanences: lundi, mardi, jeudi et vendredi 9h15-12h30/13h45-16h00, mercredi 10h00 -12h30.

mail: afoc-95@orange.fr

site: afoc95.fr



L'édito de Liliane Fraysse

**Informé,
Conseillé,
Représenté**
les consommateurs
dans un esprit
d'indépendance
et de solidarité

• **AU SERVICE DE SES ADHERENTS**

150 équipes locales sur tout le territoire.

1 équipe nationale forte de juristes à la compétence reconnue qui assurent une expertise juridique pour les adhérents et forment les équipes locales.

• **L'AFOC à CONSOFRANCE**

L'AFOC est membre de Consofrance, mouvement regroupant au niveau national 9 associations de consommateurs, qui œuvrent de concert pour un consumérisme social et environnemental.

SOMMAIRE

→ **Page 2**

Les élections de locataires, En Ile de France

→ **Page 3**

Alerte de nos amicales
Extraits de la Charte USH / Associations de Locataires adressée aux pouvoirs publics

→ **Page 4**

Rénovation énergétique/crise énergétique

Le début de l'année est traditionnellement la saison des bons vœux... Ils ont un goût amer cette année !

Explosion du coût de la vie en particulier des produits alimentaires, des charges énergétiques, de toutes les dépenses quotidiennes... en 1 an plus de 12%. Pour la grande majorité des salariés et des locataires, c'est un cruel dilemme: payer les charges du logement ou nourrir sa famille.

Tous réclament effort et sobriété.

La « sobriété » est une notion déjà bien connue des familles modestes. **C'est insupportable !**

A l'heure où le gouvernement s'apprête à attribuer 413 milliards au budget de l'armée, que reste-il des promesses faites aux travailleurs de première ligne pendant la crise de la Covid ?

L'AFOC 95 reçoit tous les jours des appels de locataires affolés par leur régularisation de charges et les bailleurs vont se trouver confrontés à des locataires incapables de payer loyers et charges.

A situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles. Alors qu'il faudrait un véritable Plan ORSEC pour sauver le logement social et les locataires en difficulté, l'Union Sociale de l'Habitat (USH) a, d'une certaine manière, prit en compte le problème, avec toutes les associations de défense des locataires en élaborant deux chartes adressées au gouvernement. C'est un premier pas, mais il faudra aller plus loin.

L'AFOC demande un Plan d'aide au logement social pour surmonter la crise actuelle.

Avec l'aide de nos associations, sur les résidences, nous devons mobiliser les locataires pour vérifier les charges et organiser une riposte collective pour exiger

le gel des loyers et des charges.

Des élections de représentants des locataires qui ont perdu tout leur sens »

Les élections de représentants de locataires qui devaient être terminées le 15 décembre ont pris fin ce 28 janvier ! Jamais, nous n'avons connu un tel scénario catastrophe... Tout a été mis en œuvre pour décourager les locataires de voter.

- En premier lieu, au début des vacances d'été, le gouvernement décide de modifier les délais de dépôts des listes, alors que la plupart des bailleurs avaient déjà mis en place les protocoles électoraux. Source de confusion, cela explique en partie que nous n'ayons pas déposé la liste Erigère à temps.
- En second lieu, les fusions de bailleurs engagées depuis 2018, se sont accélérées entraînant la diminution drastique du nombre d'élus potentiels. Ainsi un bailleur comme CDC Habitat Social est passé d'une trentaine d'administrateurs à trois. Trois élus pour 150 000 logements ! Cela n'a plus aucun sens.

Dans le même temps, le nombre de listes candidates a explosé pour atteindre dix listes chez ce bailleur par exemple. La grande nouveauté a été la présence d'une association de consommateurs, n'ayant pas jusqu'à présent manifesté son intérêt pour le logement social et qui, sur la base de sa notoriété médiatique, a raflé la première place chez les bailleurs où elle se présentait.

Surtout, le plus grave, ce sont les dysfonctionnements concernant l'acheminement du matériel de vote: certains locataires nous ont confirmé (CDCHS) n'avoir pas reçu le matériel pour le vote par correspondance et ceci malgré la décision de repousser la date du scrutin. Le vote par Internet s'est révélé pour les locataires comme une véritable usine à gaz, beaucoup se sont découragés. Le résultat en est la chute de la participation, en dessous de 10%...

Il faudra tirer les conclusions de ce fiasco et faire des propositions qui redonnent un peu de confiance aux locataires.

Après quelques inquiétudes, finalement nos résultats, encore partiels, sont encourageants: nous avons perdu des administrateurs certes, mais nous conservons à peu près le même taux global de votes, ce qui par rapport à d'autres organisations traditionnellement mieux placées que nous est une très bonne nouvelle.

Il faut renforcer la représentativité de l'AFOC en développant nos associations, et il y a un bon bout de chemin à faire.

En Ile de France

L'AFOC de Seine Saint Denis constatait à propos d'un office HLM de la région parisienne :

- Les dépenses annuelles d'électricité ont été multipliées par six passant de 4,5 millions à 27 millions d'euros.
- Le coût mensuel de l'électricité pour les parties communes (éclairage, ascenseurs, ventilation), passeraient de 10 € à 60 € !
- Les charges individuelles de chauffage passant de 65 à 400 € mensuels.

Un immeuble dépenserait plus de 100 000 € au lieu de 7500 € actuellement soit 570 € par an et par logement.

Chèque énergie, bouclier tarifaire, chèque alimentaire ne font pas le compte.

On ne peut impunément demander à une famille de revenus modestes 50, 60, 100 € de plus par mois !



.. ALERTE .. ALERTE .. ALERTE ..

De nos associations montent chaque jour des témoignages sur l'augmentation de la charge loyer/charges.

- Augmentation de 3,5% des loyers, la plupart des bailleurs se sont alignés sur le maximum autorisé.
- Augmentation des prix de l'électricité et du gaz, du chauffage, de l'eau...

Pour les charges, certains bailleurs ont anticipé les hausses en augmentant les charges de 50% ou en imposant une régularisation exceptionnelle.

Comment supporter, en même temps, une augmentation du gaz de 15%, de l'électricité de 15%, des loyers de 3.5%, de l'alimentation de 12% sur l'année.

A Cergy, le bailleur, CDCHabitat, demande aux locataires une régularisation de 1500 à 2400 € pour 2019 et 2020, qu'en sera-t-il pour 2021 ?

TROP C'EST TROP !

Charte établie entre le Mouvement HLM et les Associations de Locataires, adressée aux pouvoirs publics. (Extraits)

1. Forfait charges de l'APL

Le forfait charges de l'APL doit être impérativement revalorisé de 25 %, pour compenser l'augmentation du coût du gaz et de l'électricité.

2. Bouclier tarifaire gaz et électricité

Bouclier tarifaire gaz et électricité (chauffage et parties communes) doit être prolongé jusqu'à la fin de l'année 2023. son périmètre doit être élargi afin de couvrir l'électricité des parties communes et l'ensemble des modes de chauffage.

3. Chèque énergie

Afin d'accompagner les classes moyennes et populaires, le chèque énergie doit être accessible jusqu'à 2000 € de revenus mensuels par personne. Son montant doit être porté de 200 à 600 € par an et tenir compte des spécificités des zones climatiques.

4. Taxe intérieure de consommation du gaz naturel et TVA

La taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN) doit rester gelée le temps que durera la présente crise énergétique. En tant que bien s de première nécessité, le gaz et l'électricité doivent bénéficier d'un taux de TVA à 5,5%

5. Abondement des Fonds de Solidarité Logement

L'Etat doit abonder le FSL afin d'accompagner les plus modestes face à l'ampleur de la crise. Les énergéticiens producteurs et fournisseurs d'énergie, doivent contribuer à hauteur de 25% des budgets de FSL.

6. Plan de rénovation énergétique

Le plan de rénovation énergétique de l'Etat doit être renforcé et accéléré pour atteindre 120 000 logements rénovés par an.

7. Un soutien adapté au logement spécifique et accompagné

Les signataires appellent à une prise de conscience par les pouvoirs publics de la situation très inquiétante des structures de logements spécifiques et accompagnés (Foyers de travailleurs migrants, Foyers de jeunes travailleurs, pensions de familles...)