

Gel des loyers et des charges !



L'édito
de Liliane Fraysse

**Informé,
Conseiller,
Représenter**
**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**

Veut-on la peau du logement social ?

Assemblée générale

→ **Page 3**

La vie de nos associations

→ **Page 4**

Bon à savoir, le retour de la Médiation

Trois mille mineurs ont dormi dans la rue en octobre 2023, soit 42% de plus que le mois précédent !

D'après l'UNICEF : « ces chiffres inédits témoignent du basculement dans la précarité de nombreuses familles et de la saturation des services » (Le Parisien du 02/11/2023).

Dans le même article, la **FAS** (Fédération des Acteurs de la Solidarité) demande **l'augmentation de la construction de logements sociaux et du nombre de places d'hébergement**, dans le projet de budget 2024.

Déjà, en 2019, la France était, pour l'ONU, « coupable de violation du droit au logement » alors que c'était « un pays riche...aux ressources multiples ». Coupable, le terme n'est pas trop fort !

Alors que la dégradation des services publics d'éducation et de santé se développe sous les coups des réductions de moyens, c'est dans les écoles et hôpitaux que des familles en désarroi peuvent trouver un abri temporaire. En Seine Saint Denis, les sage-femmes du centre hospitalier Delafontaine, de Saint Denis, ont alerté les autorités : « Notre maternité s'est transformée cet été au fil des semaines en centre d'hébergement d'urgence... ».

Hasard ? Non, l'Etat a suspendu sa subvention à une structure d'accueil du département qui a dû fermer en juillet !!

Et pourtant nos dirigeants promettent et communiquent. En 2022, le gouvernement a pris l'engagement de ne plus avoir d'enfants à la rue. Promesse non tenue !

Le budget 2024, imposé par application systématique de l'article 49 ter, ne nous rassure pas davantage. Les moyens accordés au logement le sont essentiellement pour la rénovation thermique, mais rien pour relancer la construction de logements sociaux.

Il est bon de rappeler qu'en d'autres temps, après l'appel de l'Abbé Pierre, un plan de construction massif de HLM était réalisable. Seulement, le gouvernement de l'époque n'avait pas décidé de privilégier le militaire et l'armement (qui bénéficient, aujourd'hui, de crédits exponentiels : 436 milliards).

Qu'y a-t-il de plus hypocrite que de parler partout de « bombe à retardement », sans prendre les mesures qui s'imposent !

Alors plus que jamais l'AFOC combat pour qu'un véritable **plan de construction de logements sociaux** adapté aux besoins actuels des familles, que **les places d'hébergement** nécessaires soient créées



EUT-ON LA PEAU DU LOGEMENT SOCIAL ?

(Le Point sept. 2023)

Deux millions cinq cent mille familles sont en attente d'un logement social dans notre pays !

La crise du logement est devenue une question médiatique. Effondrement de la construction, blocage des ventes et achats, nouvelles conditions de rénovation thermique, crise énergétique, inflation, les effets de la crise sociale se cumulent sur la grande majorité de nos concitoyens. Le problème n'est pas nouveau, mais il perdure car aucune solution pérenne n'a été proposée. Au contraire les mesures prises depuis plusieurs années aggravent la situation.

Quel impact sur le secteur du logement social ?

- Cinq fois moins de constructions qu'en 2016, alors que de nombreuses familles sont en attente d'un logement social
- Une paupérisation accrue des familles, liée à l'inflation et à l'explosion des charges.

Selon le CREDOC, 76 % des Français ont dû limiter leur consommation de chauffage...

En octobre s'est tenu le congrès de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) qui regroupe tous les acteurs du secteur. Le gouvernement vient y défendre sa politique.

Si l'an dernier, on ne parlait que de sobriété, cette année le thème était la régionalisation, solution miracle à tous les problèmes...

Il est intéressant de noter les propositions, en ce domaine, de la présidente de la région Ile de France, Valérie Pécresse...Écoutons la : « *L'état glouton perd en agilité et en mobilité au fur et à mesure qu'il grossit et c'est parce qu'il entend se mêler de tout qu'il est de plus en plus inefficace...* ». **Autrement dit l'Etat est incompetent, il doit se désengager complètement et transférer aux régions toute la gestion de ce secteur...**

Ceci n'est pas neutre socialement. Sous couvert de lutte contre « la ghettoïsation », Valérie Pécresse souhaite stopper la construction des logements très sociaux... !

La région pourrait aussi définir ses propres normes concernant la rénovation thermique des logements, les assouplir pour rassurer les propriétaires, et pour l'attribution : « reprendre les droits d'attribution des logements sociaux de l'Etat et créer un droit prioritaire pour les travailleurs de première ligne ».

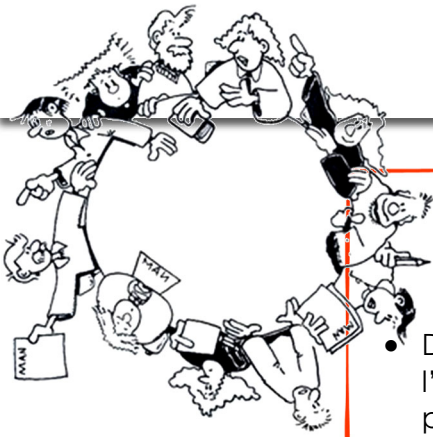
Certes, ces propositions sont encore et toujours de la communication, toutefois, elles éclairent le désengagement de nos dirigeants pour le logement social et les dangers qui le menacent.

Mais, cela montre aussi nos responsabilités et les combats que l'AFOC doit engager :

- **contre le désengagement de l'Etat,**
- **pour la constructions massives de logements pour les familles à revenu modestes,**
- **pour les moyens laissés aux bailleurs pour qu'ils organisent l'entretien et le développement d'un logement social à vocation universelle.**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

@-žš ^~| š dk ž | ~čk ^ššk{ f zlk ql| l% ^ zk šč ^čž ^č k z ž | isžž ~gč-fčk ýč ý -
 >k % ^ tt-%č ik z' J%lššik| čk ^ p^ č z k t-s| č šž% z' ščž ^č-| ql| l% ^ zk kč šž% | ~čk t^%čsgst^č-| ^ž g-| qččš
 ik zQN6 - >čššč| čk z ik z' isšžžšš-| ščšč gk| ččl^ šž% zčš t%-fzč{ kš ik | ~š ^šš-gš^č-| š čkt%lššk| člčš b
 gččk %lž | s-| qč-š t%-čkč " @MQ šž% zčš 6 ^žčš ik ? ^%g-ž "szk^ t%-fzč{ kš ik gr^%qkš grk™ gččč s| š
 f^szkž%š g-| { k žččž"čš^ V^ žA- ĩ-sšk r^fšč^č ^gč%šal ik | ~š | ~ž "kzčš ^šš-gš^č-| š g-| { k gčzčk ik
 <ž zčš 4kčč- b N^ | | ~šš-
 >^ ^žkšš-| ik z' p-%| ^č-| ^ lčl % ^ttkzlk kč žž | k ikš č grkš t%-š-šč čkš ščč^ ik { kččk šž% tški ž |
 šč^qk t-ž% | ~š | ~ž "k^ž • ^irlčk| čš-
 >kš g-| tčšš^čl{ ~sq| ^| č ik z' f-| | k qčšš-| ps| ^| gččk ik žž 4B+ ilt^ččk{ k| ččč^~| č lčl t%lššk| člš
 kč "zšilš t^% zč ^žčžšš- >^ g-| { ššš-| ik g-| čččk ^-^| č t%l^z^fzč{ k| č "lčššal žk| šč{ fzk ik z'
 g-| tč fšššal- >kš g-| t-ššš-| š iž g-| ščsz iři{ s| ššš^č-| kč iž fžčk^ž ščč-| č k•^ { s| lš z-šš ik z'
 t%-gr^s| k ^ššk{ f zlk ql| l% ^ zk-



Notre dernière assemblée générale a réaffirmé l'orientation déjà prise de mettre la construction des associations de locataires au centre de notre activité.

- Des associations indépendantes nous rejoignent en demandant l'affiliation à l'AFOC pour être reconnues par les bailleurs et participer à la concertation locative (Gonesse, Vauréal...)
- Des locataires se regroupent pour créer de nouvelles associations . 3 noms suffisent au début pour former un bureau !
- Nous revenons vers des associations, déjà existantes, en sommeil, pour les relancer et les aider à surmonter leurs obstacles.

Nous comptons actuellement 27 associations en activité et 5 en sommeil. Au cœur des problèmes encore et toujours: les charges !

> ^ "sk ik / ~š ^ šš~gs^ os~ / š

Ce trimestre a été positif, démontrant que face à la situation, des locataires veulent organiser la résistance et font appel à l'AFOC.

" 5^%qkš zkš 5~ | kššk

Une association dynamique nous rejoint. Elle intervient sur un ensemble de plus de 800 logements. Une manifestation de locataires avait protesté devant le siège de l'agence contre la panne de chauffage et d'eau chaude qui dure plusieurs jours...Lors d'un conseil de concertation locale qui a suivi, plus d'une vingtaine de questions ont été posées au bailleur : charges locatives, entretien des containers, réparations des portes des halls, enlèvement d'épaves...

Ces questions ont été posées, mais le problème essentiel du chauffage n'a pas encore été résolu et les locataires mécontents ont occupé la loge...

Une fois les réparations faites, le bailleur devra à l'évidence dédommager les locataires à la hauteur du préjudice subi.

" v^ž%l^ z

L'association existante sur cette résidence « Maison Marianne » a donné son affiliation. Depuis l'ouverture de cette résidence 2021, aucune régularisation de charges n'a été effectuée, et les locataires trouvent que les charges sont très lourdes.

Mais pour les vérifier, il faut évidemment qu'il y ait régularisation, c'est le combat engagé avec ces locataires...

" ? ~ | □ { ~%k | g-

L'association « Amicale des locataires L.F.P » a demandé son affiliation. Une réunion commune a été organisée, avec la question des charges et de leur vérification au centre des débats.

Des locataires de Conflans Saint Honorine nous ont contacté dans le but de créer une association , et celle de Villiers le Bel souhaite renouveler son affiliation...



POUR TOUS LES LITIGES DE CONSOMMATION

MÉDIATION, LE RETOUR DEPUIS LE 1ER OCTOBRE

Pour rappel, la loi avait introduit en 2019, l'obligation pour le demandeur en justice de justifier, pour tout litige ne dépassant pas 5 000 €, d'avoir mené une tentative de règlement amiable (conciliation ou médiation) avec le professionnel concerné. Des dérogations à cette obligation étaient prévues, notamment lorsque le demandeur était en mesure de démontrer l'indisponibilité du conciliateur de justice.

Toutefois, le Conseil d'État avait annulé cette exigence. Sa décision était notamment justifiée par l'imprécision des termes de la dérogation et des modalités et délais selon lesquels l'indisponibilité du conciliateur pouvait être caractérisée.

Par décret du 11 mai 2023, le Gouvernement a réintroduit l'obligation précitée en la précisant. En particulier, il fixe à trois mois le délai au-delà duquel l'indisponibilité de conciliateurs de justice pourra être regardée comme établie pour dispenser les parties de l'obligation préalable de tentative de résolution amiable du litige, et précise les modalités selon lesquelles la preuve peut en être établie.

Le décret est applicable aux instances introduites à compter du 1er octobre 2023.

Le problème est la disponibilité des conciliateurs de justice et des médiateurs de la consommation et l'importance du taux d'irrecevabilité des taux de saisine de ces derniers... Avec près de 180 000 demandes de médiation reçues en 2022, l'activité des médiateurs de la consommation s'est maintenue à un niveau élevé, équivalent à 2021.

Pour rappel, les 86 médiateurs de la consommation interviennent, gratuitement, dans tous les secteurs d'activité économique. Ils favorisent le règlement à l'amiable des litiges opposant consommateurs et professionnels dans le cadre de l'exécution de contrats touchant à tous les aspects de la vie quotidienne.

...Néanmoins le taux de saisines irrecevables reste élevé (48%), s'expliquant principalement par une méconnaissance du dispositif. En effet le consommateur doit préalablement adresser sa réclamation, par écrit, au professionnel concerné. **Ce n'est qu'en l'absence de solution ou de réponse que le médiateur compétent pourra être saisi, dans un délai de deux à douze mois à compter de la première notification du litige.**

Extraits « Les cahiers de l'AFOC », ° 273 »

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: contact@afoc95.fr

site: afoc95.fr

