

# RÉAGIR, NE PAS SUBIR ET SAVOIR S'APPUYER SUR LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES.

## LES CHARGES SONT ARRIVÉES, SONT-ELLES TOUJOURS DUES ?

Trop souvent, face à des problèmes dans leur logement, leur bâtiment, leur résidence, les locataires se sentent abandonnés par leur bailleur. Leurs appels téléphoniques n'aboutissent pas. Les messages sur leur dossier numérisé restent sans réponse.

Dans un contexte de pénurie de logements sociaux, où même les locataires touchés par des programmes ANRU ne trouvent pas à se reloger alors qu'on les contraint à partir, les locataires ne peuvent baisser les bras au risque de voir leur lieu et conditions de vie se dégrader à un point de non-retour. Il faut le dire, les politiques du logement menées depuis plusieurs années et surtout sous les Présidences MACRON (mandat de 2017 et 2022) ont abandonnés le logement social. Pour preuve, le manque de constructions, le hold-up de l'Etat sur les APL, les budgets serrés qui poussent les bailleurs à généraliser la suppression des postes de concierge, à sous-traiter et à minimiser le contrôle des travaux effectués par les entreprises (nettoyage, travaux de bâtiment et espaces verts...). La situation est grave. Seul, même pour des problèmes mineurs, il est rare qu'un locataire obtienne gain de cause. L'investissement des locataires pour maintenir voire améliorer leur lieu et conditions de vie est impératif. Il faut donc se réunir entre locataires et à partir de démarches individuelles avec l'envoi de mises en demeure, construire en dernier ressort une démarche collective. Notre association, ses élus et mandatés sont prêts à accompagner pour gagner. Nous en avons la preuve. Dernièrement, pour une résidence située sur Tourcoing, le parking n'étant pas sécurisé et le nettoyage des parties communes non fait, les locataires à partir d'une pétition relayée par un représentant des locataires INDECOSA-CGT ont obtenu réparation, remboursement d'une partie de leurs charges locatives et mise en place d'un concierge. Souvent, lorsque nos élus et mandatés interviennent après plusieurs actions de locataires restées sans retour de la part du bailleur, ce dernier réagit et solutionne le problème. Même si ce résultat met à l'honneur notre réactivité, faut-il se réjouir de l'attitude du bailleur qui n'agit que sous la menace d'un représentant de locataire ? Pour rappel, ils ne sont que 3 ou 5 pour des patrimoines qui regroupent parfois près de 60 000 logements sur un territoire parfois très étalé.

## VOUS ÊTES EN SUROCCUPATION, AVEZ-VOUS DES NOUVELLES DU BAILLEUR ?



Un logement surpeuplé n'est pas considéré par la loi comme une habitation décente. En effet, un logement suroccupé n'offre pas des conditions de vie acceptables pour ses occupants.

SI VOUS VOUS TROUVEZ EN SITUATION DE SUROCCUPATION, LA PREMIÈRE DÉMARCHÉ EST LA DEMANDE DE MUTATION SUR LE SITE : [demande-logement-social.gouv.fr](http://demande-logement-social.gouv.fr)

# HALTE AU RACKET DES LOCATAIRES !

Les bailleurs ne doivent pas transférer à leurs locataires des charges qui leur incombent par le biais de contrats d'entretien multiservices.

Le pouvoir d'achat des locataires est en berne. D'un côté, l'augmentation des loyers, des charges, mais aussi de l'énergie et de l'eau, semble ne jamais devoir s'arrêter sans que de l'autre côté, les salaires, pensions, allocations compensatrices et minima sociaux soient revalorisés de manière au moins équivalente.

Depuis longtemps, INDECOSA-CGT milite pour que l'ensemble des dépenses de logement (loyer et charges) reporté au revenu disponible, c'est-à-dire le taux d'effort, ne dépasse pas 20%. Or aujourd'hui, ce taux explose jusqu'à atteindre 50% voire davantage dans le cas de familles monoparentales ou en situation de détresse financière.

En matière de réparations locatives, INDECOSA-CGT se bat également pour négocier des indicateurs de vétusté des équipements locatifs, robinetterie par exemple, qui soient justes et sans ambiguïté !

INDECOSA-CGT rappelle que la liste des réparations locatives est limitative et à respecter (voir décret 87-713 du 26 août 1987 et loi 89-462 du 6 juillet 1989 7-d). Si le locataire doit prendre en charge les petites réparations, ce n'est que si elles ne sont pas occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Cela signifie que le coût répercuté au locataire est fonction de l'âge de l'équipement. Or la plupart des équipements de plomberie, d'électricité ou de serrurerie dépassent bien souvent leur durée de vie prévisionnelle qui est de l'ordre de 10 ans. Selon la loi et la jurisprudence, leur réparation ou remplacement, incombe au bailleur !

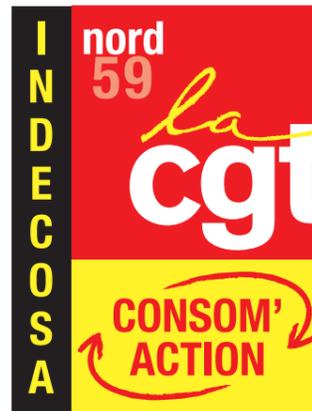
Les accords d'entretien multiservices, avec charge financière supplémentaire pour les locataires, ne doivent pas permettre aux bailleurs de transférer sur les locataires le coût des réparations locatives alors que la loi le met à la charge des bailleurs du fait notamment de la vétusté dont l'impact est très souvent minoré, voire purement et simplement ignoré.

Les locataires doivent s'organiser pour dénoncer cette situation et agir pour que ces contrats multiservices soient pris en charge par les bailleurs.

La suroccupation se caractérise lorsque le logement :

- > Est occupé par plus de 2 personnes / pièce de vie - OU -
- > Présente une surface habitable globale inférieure à : 9m<sup>2</sup> pour 1 personne seule / 16m<sup>2</sup> pour 2 personnes / 9m<sup>2</sup> par personne.

La suroccupation peut engendrer des problèmes d'humidité excessive, de bruits élevés, d'hygiène insuffisante et d'odeurs désagréables. Par ailleurs, le manque d'intimité dans un logement surpeuplé entrave l'épanouissement des habitants et peut nuire à la réussite scolaire des enfants du foyer.



ASSOCIATION DE LA CGT POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIÉS, RETRAITÉS, PRIVÉS D'EMPLOI, ÉTUDIANTS.



## LES ACCUEILS INDECOSA-CGT DANS LE NORD

ARMENTIÈRES [59280] LILLE [59000] DOUAI [59500]  
AULNOYE-AYMERIES [59620] CAMBRAI [59400]  
COMINES [59550] DENAIN [59220]  
DUNKERQUE [59140] FOURMIES [59610]  
HALLUIN [59250] MAUBEUGE [59600]  
ONNAING [59264] ROUBAIX [59100]  
SAINT-AMAND-LES-EAUX [59230] SECLIN [59113]  
TOURCOING [59200] VALENCIENNES [59300]

## LES ÉLUS ADMINISTRATEURS INDECOSA-CGT

FLANDRE OPALE HABITAT  
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES  
PARTENORD HABITAT  
SIGH  
VILOGIA  
OPH DE FOURMIES  
LMH  
SIA HABITAT

contact@indecosa-cgt59.fr  
[www.indecosa-cgt59.fr](http://www.indecosa-cgt59.fr)



## RÉPONDRE AU BESOIN DE LOGEMENTS : C'EST URGENT ET IMPÉRATIF !



Les résultats des élections européennes du dimanche 9 juin 2024 et la claque prise par Macron et son gouvernement ont poussé le président à dissoudre l'Assemblée Nationale. La loi sur le logement qui prévoyait surtout de détruire encore plus le logement social n'est de ce fait plus d'actualité, tous les projets et propositions de loi étant abandonnés... pour le moment.

En effet, le score élevé de l'extrême droite laisse à penser qu'elle pourrait avoir la capacité de remporter les élections législatives et donc de former un gouvernement.

Cette situation serait catastrophique pour les locataires des bailleurs sociaux. En effet, pour le rassemblement national, il n'est nulle question de logement, ni de constructions neuves, ni de rénovations et ce serait une chimère de croire un seul instant que sa préoccupation est le bien-être des classes populaires. Bien au contraire, c'est un projet libéral de casse sociale et qui va à l'encontre des intérêts des classes populaires.

Alors que 2,6 millions de ménages sont demandeurs d'un logement social, l'offre est au point mort depuis des années et c'est une véritable politique de promotion du logement social qu'il faut. Les futurs députés doivent comprendre que la situation de la construction neuve et du logement en général est critique et qu'outre qu'il représente la plus grande dépense pour un foyer, il conditionne l'ensemble des conditions de vie de ce foyer.

Indecosa-CGT Nord, à l'instar de la CGT se mobilisera systématiquement contre toute forme de pouvoir qui vise à diviser les travailleurs et à les dresser les uns contre les autres, comme l'a fait le précédent et comme le ferait un gouvernement d'extrême droite.

Indecosa CGT revendique un grand Service Public du logement, la construction massive de logements de qualité et abordables pour tous, Le plafonnement des loyers charges comprises à 20% des revenus.

Lille, le 14 juin 2024.



# IL N'Y A PAS QUE LES LOCATAIRES QUI ONT DES DEVOIRS, LES BAILLEURS AUSSI !

## LOI DU 6 JUILLET 1989 ET OBLIGATIONS DES BAILLEURS

Le bailleur doit fournir aux locataires un logement décent qui doit répondre à 5 critères :

- 1** **UNE SURFACE MINIMUM**  
(1 pièce principale d'une surface minimale de 9m<sup>2</sup>)
- 2** **L'ABSENCE DE RISQUES**  
pour la santé et la sécurité du locataire (problèmes d'infiltrations, d'humidité...)
- 3** **L'ABSENCE D'ANIMAUX NUISIBLES**  
(punaises de lit, cafards, rongeurs...)
- 4** **UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MINIMALE**  
(loi climat résilience 2022)
- 5** **LA MISE À DISPOSITION DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS**  
(production d'eau chaude, chauffage, VMC, extincteurs, ascenseurs...)

### Quelques conseils pratiques en cas de problèmes :

- ✓ Dès que vous en avez connaissance, le **signaler** à votre bailleur par écrit et **demandez la résolution** du problème.
- ✓ Votre bailleur ne réagit pas ? Faites **une relance** toujours par écrit.
- ✓ N'attendez pas trop longtemps si votre bailleur se montre récalcitrant :
  - > Adressez-lui une **lettre recommandée avec accusé réception** le mettant en demeure d'effectuer les réparations.  
– Lettre type sur [indecosa-cgt59.fr](http://indecosa-cgt59.fr) –
  - > Plus économique et très efficace également, « **la lettre contre décharge** », c'est une lettre de mise en demeure de faire le ou les réparations que vous rédigez en 2 exemplaires. Vous en déposez un exemplaire chez votre bailleur contre une signature et la date d'arrivée du courrier sur le deuxième exemplaire que vous conserverez précieusement. Pour vous c'est **la preuve irréfutable** que vous avez bien suivi la procédure, pour votre bailleur, ça laisse supposer qu'en l'absence de réaction rapide de sa part, vous vous donnez le droit de l'assigner en justice.



### Où déclarer l'indécence de son logement :

-  **Service d'hygiène** de votre Mairie
-  **ARS** (Agence Nationale de la Santé)
-  **CAF**
-  **HISTOLOGUE**

**EN CAS DE PROBLÈMES RÉCURRENTS, N'HÉSITEZ PAS À VOUS REGROUPER ET À CONTACTER VOS REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES INDECOSA CGT.**

## IMPAYÉS ATTENTION, DANGER !!



### Vous avez des difficultés à payer le loyer de votre logement ?

- > Essayer de trouver **une solution amiable** avec votre bailleur.
- > Demander au bailleur **un délai supplémentaire** pour payer votre loyer et les charges ou étaler le paiement en plusieurs fois.
- > **Vérifiez si vous avez des droits auprès des services sociaux de la Mairie ou de la CAF :**
  - aides sociales,
  - aides au logement,
  - FSL (fond de solidarité logement),
- > Si vous avez des grandes difficultés financières, **n'attendez pas**, déposez un dossier de surendettement.

**Si vous trouvez un accord :**  
Il est recommandé de l'écrire et de le signer ensemble.

Modèle de lettre à adresser à un bailleur en cas d'impayés de loyer sur [indecosa-cgt59.fr](http://indecosa-cgt59.fr)

**VOUS AVEZ DES PROBLÈMES D'IMPAYÉS, RÉAGISSEZ !!**

## LE COÛT DE L'ÉNERGIE PLOMBE LE BUDGET DES FAMILLES.

### CHÈQUE ÉNERGIE 2024



En 2004, sous la présidence de Jacques CHIRAC, l'Etat décidait l'ouverture du capital d'EDF-GDF, transformant ainsi les entreprises publiques en sociétés anonymes.

L'argument phare était le suivant : introduire la concurrence allait **faire baisser les prix**, les usagers seraient les grands gagnants.

C'est l'inverse qui s'est produit, en 20 ans d'ouverture des marchés de l'énergie, **les tarifs ont explosés**. Il n'y a aucune normalité à ce qu'un bien de première nécessité comme l'énergie soit soumis aux lois du marché. **Ils doivent être reconnus comme vitaux et gérés dans l'intérêt des usagers**. Aujourd'hui, ce sont les actionnaires comme entre autres, ceux de Total Energie qui se remplissent les poches en vidant celles des usagers.

En 2014 puis en 2018 afin d'élargir le nombre de bénéficiaires d'aides publiques pour l'énergie, les tarifs sociaux sont remplacés par **le chèque énergie**. En 2019 plus de 5.7 millions de ménages en bénéficieront. Depuis, son mode d'attribution a évolué, son nombre de bénéficiaires a augmenté.

**Nouveauté pour 2024 et uniquement pour le chèque énergie 2024 valable jusqu'en mars 2025 :** il pourra venir en déduction sur les charges collectives de gaz ou d'électricité. Certains bailleurs sociaux ont déjà communiqué en ce sens auprès de leurs locataires. **N'hésitez pas à contacter votre bailleur social pour bénéficier de cet avantage. Et de joindre vos représentants de locataires si ça bloque.**

Comment bénéficier du chèque énergie ?  
[indecosa-cgt59.fr](http://indecosa-cgt59.fr)

## VOTRE LOGEMENT EST TROP GRAND POUR VOUS, VOUS DEVEZ DÉMÉNAGER ?

Face à la pénurie de logements, résultat d'un manque de constructions (engagements gouvernementaux), les bailleurs sociaux appliquent la loi et notamment les décrets ayant trait à la sous-occupation des logements.

### C'EST QUOI UN LOGEMENT SOUS OCCUPÉ ?

Suivant la loi, le nombre de pièces dans un logement (hormis la cuisine, la salle de bain, les WC) **ne doit pas être supérieur de plus de 2** au nombre de personnes qui vivent dans ce logement. Si vous êtes seul(e), vous devez habiter un T2 (1 chambre), si vous êtes 2, c'est un T3 (2 chambres).

### QUELLES SONT LES PERSONNES PRISES EN COMPTE ?

Le locataire et son conjoint, les parents et beaux-parents, **les personnes à charge** (enfants mineurs ou rattachés au foyer fiscal si majeurs ou handicapés).

### QUE SE PASSE-T-IL SI VOTRE LOGEMENT EST CONSIDÉRÉ PAR LA LOI COMME TROP GRAND POUR VOTRE FOYER ?

**Jusqu'à trois propositions** de logement vous sont faites par le bailleur social. Les logements proposés doivent se situer **dans un périmètre de 5 km**. Ils doivent être **décent** et correspondre à **vos besoins**. Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine. **Une aide à la mobilisation** doit être prévue (accompagnement au déménagement, frais d'ouverture de compte -eau-gaz-électricité...).

### QUE SE PASSE-T-IL SI AUCUNE DE CES PROPOSITIONS NE CONVIENT AU LOCATAIRE ?

À l'expiration d'un **délai de 6 mois** à compter de la notification de la 3<sup>ème</sup> offre de logement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement.

### FAITES-VOUS PARTIE DES LOCATAIRES EXEMPTÉS DE CES OBLIGATIONS ?

OUI, si vous êtes **âgé(e) de plus de 65 ans**, si vous présentez un **handicap** au sens de l'article L.114 du Code de l'action sociale et des familles, ou si vous avez à votre charge une personne présentant un tel handicap, si vous présentez **une perte d'autonomie physique ou psychique** ou si vous avez à charge une personne présentant ce type d'handicap. Si vous habitez un logement situé dans **une zone urbaine sensible** définie par la loi.

### QUE FAIRE SI VOUS ÊTEZ CONSIDÉRÉ(E) PAR LA LOI COMME ÉTANT DANS UN LOGEMENT SOUS OCCUPÉ ?

**Ne pas rester seul(e)** avec votre problématique, en discuter avec vos voisins qui semblent être dans la même situation que vous. **N'attendez pas la fin du délai de 6 mois** si les 3 propositions de relogement ont été épuisées. **Prendre contact avec une association de défense des locataires**, si celle-ci dispose de représentants élus au Conseil d'administration ou de surveillance de votre bailleur, c'est encore mieux, d'où la nécessité pour les locataires de ne pas s'abstenir lors des élections de leurs représentants qui se tiennent tous les 4 ans. **Les prochaines auront lieu en décembre 2026.**

**INDECOSA-CGT, L'ASSOCIATION D'INFORMATION ET DE DÉFENSE DES SALARIÉS, RETRAITÉS ET PRIVÉS D'EMPLOI, CRÉE PAR LA CGT, DISPOSE DE RELAIS DANS LES PRINCIPALES VILLES DE LA RÉGION. RELAIS PRÊTS À VOUS ACCOMPAGNER.**  
[indecosa-cgt59.fr](http://indecosa-cgt59.fr)