

# LES CHARGES LOCATIVES : DANS TOUS LES CAS, IL FAUT LES CONTRÔLER !

L'avis à payer le loyer est composé généralement du montant du loyer du logement auquel s'ajoutent les charges diverses. En fonction de la situation du foyer, des aides aux logements peuvent être attribuées.

Une fois par an, le montant des charges diverses est étudié, avec pour conséquence soit un remboursement de charges, soit une régularisation entraînant une augmentation exceptionnelle de votre avis à payer le loyer.

Tant qu'il s'agit d'un remboursement de charges locatives, le locataire a tendance à s'en réjouir sans même en contrôler le bien-fondé. Bien souvent, ce n'est que lorsque le montant des charges à régulariser est exorbitant que le locataire réagit.

- Comment réagir?
- > Vérifier le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur... ) qui a dû être envoyé au locataire 1 mois avant la régularisation annuelle. Le comparer aux années précédentes.
  - > Demander le mode de répartition des charges entre les logements.
  - > Demander par courrier à consulter les factures que le bailleur doit mettre à disposition du locataire. Durant les 6 mois suivant l'envoi du décompte des charges locatives, le propriétaire doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des documents justificatifs.

Cette démarche individuelle qui peut être faite par plusieurs locataires peut se réaliser avec l'aide d'une association de locataires. Mais il s'agit bien d'un accompagnement et non d'une prise en charge totale de la mission par l'association. En effet, les habitudes de vie dans la résidence, dans le bâtiment sont bien mieux connues par les locataires que par un représentant extérieur qui ne vit pas dans les lieux (rythme du nettoyage des espaces communs, pannes des ascenseurs, entretien des locaux -poubelles, vélos, etc., défaillances des matériels -interrupteurs, minuteriers-, entretien des espaces verts).

Les bailleurs comme les locataires ont des droits et des devoirs. Le contrôle des charges locatives par les locataires est un droit. Ce contrôle de charges est l'occasion pour le locataire d'échanger avec ses voisins mais aussi avec le bailleur sur les prestations réalisées, la qualité et la nécessité de celles-ci.

On constate trop souvent que les bailleurs ne contrôlent pas l'exécution des prestations (respect du cahier des charges) et pourtant les locataires les paient.



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



## LE POUVOIR D'AGIR DES LOCATAIRES



## Le pouvoir d'agir, c'est ici et maintenant.

On pense souvent que la vie dans une résidence se résume à «payer son loyer et signaler une fuite». Pourtant, chaque jour, des locataires s'engagent pour faire vivre autrement leur immeuble.

Qu'ils organisent une fête des voisins, défendent un projet d'aire de jeux, rejoignent une commission de concertation ou montent une petite bibliothèque partagée, ils montrent que le cadre de vie, c'est l'affaire de tous.

Cet engagement n'a rien d'extraordinaire. Il commence parfois par une simple discussion dans le hall, un café entre voisins, ou un message sur la porte de l'ascenseur. Et il peut aboutir à de vraies améliorations concrètes : une entrée repeinte, un local vélo, ou un espace vert mieux entretenu.

Aujourd'hui, nous voulons encourager ces élans, et vous dire : votre avis compte, vos idées ont leur place. Ensemble, rendons nos résidences plus vivantes, plus accueillantes, et surtout, à notre image.



## QUAND LE BAILLEUR SOCIAL VEND : QUE RESTE-T-IL AUX LOCATAIRES ?



### COPROPRIÉTÉ OU PAS, LE BAIL CONTINUE

Première chose à savoir : la transformation d'un immeuble en copropriété **n'annule pas votre bail**. Si vous continuez à occuper votre logement en tant que locataire d'un bailleur social, **vos droits restent les mêmes**, tout comme les obligations du bailleur à votre égard. Même si celui-ci ne détient plus tous les logements de l'immeuble, il reste votre propriétaire pour le logement que vous occupez.

### INTERLOCUTEUR UNIQUE : TOUJOURS LE BAILLEUR

Même si un syndic de copropriété gère désormais les parties communes, le locataire ne doit pas s'adresser directement à lui. Pour tout problème – fuite, panne, problème de propreté ou de voisinage – **votre interlocuteur reste le bailleur social**, qui se charge de faire remonter les informations au syndic si nécessaire. Ce lien indirect peut parfois ralentir la résolution des problèmes, mais il reste **la voie légale**.

### UN LOGEMENT DÉCENT, ENTRETENU ET SÉCURISÉ

Le bailleur social a toujours l'obligation de vous fournir un logement décent, conformément à la loi du 6 juillet 1989. Cela inclut : **un logement sain et sans risque** pour la santé ou la sécurité, des équipements **en bon état** de fonctionnement (chauffage, eau, électricité, etc.), un entretien **régulier** des éléments relevant de sa responsabilité. Il doit également assurer les **grosses réparations** (structure, équipements collectifs liés à son lot, etc.) et **ne peut se décharger de cette responsabilité** sous prétexte qu'il n'est plus propriétaire de tout l'immeuble.

### RESPECT DU CADRE LOCATIF SOCIAL

Le bailleur social est également tenu de **respecter le statut de locataire HLM**, tant que vous remplissez les conditions d'attribution. Cela comprend : un loyer **réglementé**, un droit au **maintien** dans les lieux (sauf exceptions précises), la possibilité de demander un **relogement** si votre situation évolue. La mise en copropriété ne remet pas en cause ces droits, **tant que le bail est en cours**.

### QUID DES TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE ?

Dans une copropriété, les décisions concernant les parties communes (toiture, escaliers, canalisations verticales, etc.) sont prises en assemblée générale. Le bailleur social, en tant que copropriétaire, y participe... mais le locataire, lui, n'a pas voix au chapitre. Néanmoins, si ces travaux impactent votre logement ou votre quotidien, le bailleur a **l'obligation de vous informer, de faciliter votre quotidien** pendant les interventions, et **de garantir** que votre logement reste utilisable et salubre.

## En résumé.

**Même dans un immeuble devenu copropriété, le bailleur social reste tenu envers ses locataires. Il doit entretenir le logement, assurer un cadre de vie digne, vous informer en cas de travaux et rester votre contact principal. Le statut de copropriété modifie la structure de gestion de l'immeuble, mais pas vos droits fondamentaux en tant que locataire.**

## PAYER SES FACTURES OU REMPLIR LE FRIGO ?



Depuis l'ouverture à la concurrence et la libéralisation du secteur de l'énergie, les prix d'électricité et du gaz sont à la hausse. Les locataires subissent de plein fouet la flambée de l'inflation avec les fortes augmentations des prix des produits de première nécessité, de l'énergie des transports etc.

Entre avril 2021 et avril 2022, l'énergie a augmenté de **84 %** pour les combustibles liquides, **43 %** pour le gazole, **41,3 %** pour le gaz naturel, **43 %** pour l'électricité.

De plus, le gouvernement a permis que les loyers sociaux augmentent encore en 2025 de **3,26 %**. Et à cela s'ajoute la flambée des charges notamment en matière d'énergie. **Les pertes de pouvoir d'achat deviennent insupportables** pour les locataires sachant que 35% d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté. Les impayés ont progressé de manière significative ces deux dernières années.

Les locataires connaissent une forte **dégradation de la qualité de service** et une **mauvaise gestion** chez la plupart des bailleurs. Cette mauvaise gestion coûte cher aux locataires qui subissent une double peine : des conditions de logements fortement dégradées et **des charges délirantes** dues à l'augmentation des prix de l'énergie.

Entre le coût de la fourniture d'énergie (gaz-électricité), les frais commerciaux, les marges empochées par le ou les fournisseur(s), le coût d'acheminement, les taxes et contributions (taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité, contribution tarifaire d'acheminement et la TVA, donc une taxe sur les taxes !), bien souvent, **de trop nombreux locataires choisissent entre se chauffer et remplir le frigo**.

L'énergie est un produit de première nécessité et son accès doit être garanti sur l'ensemble du territoire pour répondre aux **BESOINS de TOUTE LA POPULATION** et non à **L'AVIDITÉ** de **QUELQUES ACTIONNAIRES** toujours à l'affût quand il s'agit de remplir les poches.

Les taxes sur l'énergie doivent être supprimées. La répercussion des coûts de production sur les usagers diminuée.

**Seul un service de l'énergie à 100 % public peut garantir aux usagers des tarifs adaptés.**

Le secteur de l'Énergie doit sortir de l'économie de marché. **Le gaz et l'électricité ne sont pas des marchandises mais des biens d'intérêt généraux.**

## BON À SAVOIR

### AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT

## TROP-PERÇU D'APL LES BONS RÉFLEXES

Dès que vous recevez l'information d'un trop-perçu ne laissez pas traîner même si vous pensez que c'est une erreur de la CAF.



Précisez que **vous contestez le trop-perçu** et demandez le **réexamen** de votre dossier. Vous pouvez aussi envoyer **un message via votre espace CAF** pour demander des explications précises. Vous pouvez demander **un rendez-vous** avec un technicien social.

Ils peuvent vous aider à : **comprendre la dette**, faire **une demande d'étalement** ou d'**effacement**, constituer un dossier de **recours** ou de **médiation**.

**Si la dette est confirmée et que vous êtes en difficulté financière, vous pouvez demander :**

- > Un échelonnement des remboursements.
  - > Une remise gracieuse, un effacement partiel ou total de la dette.
- Pour cela vous devez transmettre votre demande par un courrier motivé adressé à la CAF.**

### LA PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ

La procédure d'insalubrité vise à traiter les logements ou locaux présentant des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants. Elle peut être engagée par la mairie ou les autorités compétentes lorsqu'un logement est jugé insalubre.

- 1 Constatation** : un agent habilité (par exemple, un agent de la mairie ou un inspecteur) réalise **un constat d'insalubrité** après visite du logement. Ce constat décrit les éléments rendant le logement dangereux (humidité, absence d'aération, installations électriques défectueuses, etc.).
- 2 Mise en demeure** : si le logement est déclaré insalubre, une mise en demeure est adressée au propriétaire afin qu'il **réalise les travaux nécessaires** pour remettre le logement en état.
- 3 Travaux** : le propriétaire doit effectuer les réparations dans **un délai fixé** par la mise en demeure. Parfois, des aides financières peuvent être sollicitées pour ces travaux.
- 4 Contrôle** : après le délai imparti, un contrôle est effectué pour **vérifier la réalisation** des travaux.
- 5 Mesures coercitives** : en cas de non-respect, la mairie peut engager des **mesures plus contraignantes**, comme la réalisation d'office des travaux **aux frais du propriétaire**, voire l'interdiction d'habiter le logement.
- 6 Recours** : le propriétaire ou l'occupant peut **contester la décision** devant le tribunal administratif.

Cette procédure vise à garantir la sécurité et la salubrité des logements pour protéger la santé des occupants.