

Bulletin logement

n° 49

JUIL-AOUT-SEPT 2022

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Les priorités de l'AFOC pour défendre le logement social (p.2)
- La précarité énergétique (p.3)
- L'été, la saison des déménagements et des résiliations de baux d'habitation (p.4)
- Que faire en cas de difficultés pour payer ma facture d'électricité ou de gaz (p.5)
- Les revendications de l'AFOC face aux évolutions de l'habitat social (p. 7)
- Remboursement des charges : attention au point de départ de la prescription (p. 7)
- Brèves (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Elections HLM : la France a besoin de toits, l'AFOC a besoin de toi

Le logement social constitue un ressort essentiel pour relever l'ensemble des défis économiques, climatiques et surtout sociaux auxquels fait face notre société. Les élections HLM qui se dérouleront à la fin de l'année représentent pour l'AFOC une occasion de présenter ses convictions, ses actions et ses engagements et de porter un modèle du logement social.

De leur réussite dépend notre capacité pour les 4 ans à venir à représenter, accompagner et défendre les locataires, d'asseoir notre représentativité tant dans les conseils d'administration des organismes qu'au sein des instances nationales, et de disposer au plan local des moyens financiers nécessaires pour mener à bien notre mission. Au-delà, c'est aussi le rayonnement de notre organisation et notre légitimité qui sont en jeu.

Chaque séquence de temps est importante : de la déclaration de candidature au dépôt de listes de candidats mais rien n'est possible sans la mobilisation de tous les acteurs impliqués dans ce combat : les structures Force Ouvrière et les AFOC départementales, car les salariés sont aussi des consommateurs, pour la plupart d'entre eux locataires, et parce que les élections HLM sont un moyen de renforcer les structures départementales AFOC ou FO ; les locataires, adhérents ou non car l'AFOC est une association de locataires officiellement reconnue par les pouvoirs publics.

Comme à chaque élection, rien n'est acquis et tout reste à (re)faire. Le logement social est le résultat d'une conquête au terme de luttes sociales des travailleurs pour l'amélioration de leurs conditions de vie et la mobilisation de chacun est nécessaire afin de la préserver. Nous invitons donc toutes les personnes intéressées à s'associer à l'AFOC dès à présent pour que ces élections soient un succès.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS

141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS

TÉL. 01 40 52 85 85 • FAX 01 40 52 85 86

www.afoc.net

afoc@afoc.net

LES PRIORITÉS DE L'AFOC POUR DÉFENDRE LE LOGEMENT SOCIAL

Le droit au logement est reconnu comme un droit républicain fondamental et universel. Le logement social, en permettant à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé ou libre, concrétise ce droit. Sa défense est une des préoccupations majeures de l'AFOC en qualité d'association représentative des locataires.

L'AFOC revendique l'accès à un logement économiquement abordable, de qualité, dans un environnement préservé et appelle tous ses adhérents à se mobiliser et à faire aboutir les revendications pour la préservation des droits des locataires, la sauvegarde du logement HLM et la mixité sociale.

Pour l'AFOC, il est regrettable que les aides à la pierre ayant pour but de favoriser la construction de logements sociaux aient baissé de près de 30 % entre 2017 et 2021. Aujourd'hui, le logement social est gravement menacé dans notre pays, en premier lieu par le désengagement de l'Etat, qu'on en juge, le budget est passé de 43,4 milliards en 2010 à 37,6 en 2020, soit - 5,8 milliards !

De plus, la diminution des aides à la personne, comme les APL (17 milliards en 5 ans) constitue une erreur politique au détriment des plus modestes depuis cinq ans. Les plus impactés par la baisse des APL sont les jeunes actifs dont les revenus sont proches du Smic (entre 800 et 1 300 euros) pour lesquels elle s'élève en moyenne à 95 euros par mois.

L'AFOC demande au gouvernement en place :

- l'arrêt du désengagement financier de l'État et de la démolition des logements ;
- le lancement de programmes massifs de construction de logements et de travaux de rénovation ;
- le rétablissement du niveau des APL et la suppression des surloyers de solidarité ;
- le plein et entier rétablissement du principe du maintien dans les lieux ;
- le maintien des loyers réglementés ;
- l'obligation de garantir une qualité de service et un suivi efficace de la maintenance des immeubles et de leurs équipements, l'exécution des travaux liés au vieillissement des bâtiments et des installations en cours de bail ;
- la transparence dans l'établissement des charges locatives et la fourniture de tous les documents nécessaires par les bailleurs ;
- une plus grande transparence sur le montant des travaux à réaliser et un droit de regard sur le choix des prestataires retenus par les bailleurs pour les travaux ;
- la mobilité dans le parc HLM soumise au consentement des locataires et assortie de la garantie du maintien du prix au m² dans le cas d'une mutation ;
- le maintien des obligations en matière d'accessibilité, d'aménagement des logements et d'infrastructures pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.



LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le ministère de la transition écologique a publié début 2022 une note sur la précarité énergétique.

En 2020, 10,5 % des ménages de France métropolitaine se trouvaient en situation de précarité énergétique, soit une baisse de 1 point (environ 300 000 ménages) par rapport à 2019. Cette baisse s'explique pour moitié par un « *gain de pouvoir d'achat énergétique* » en 2020 lié à deux facteurs. En premier lieu, les revenus des ménages les plus modestes ont progressé, notamment grâce aux mesures d'aides exceptionnelles d'un montant de 2,1 milliards d'euros, versées pour faire face aux effets de la crise liée au Covid-19. Et parallèlement, les prix du fioul et du gaz ont baissé en raison du ralentissement de l'économie mondiale. L'autre partie de la baisse de la précarité énergétique provient de la douceur hivernale historique en 2020, qui a permis aux ménages d'utiliser moins de chauffage.

Pour l'AFOC, cette étude, dont les résultats seront à actualiser compte tenu de l'envolée des prix des énergies fossiles depuis 2020, montre que les mesures de soutien aux revenus des ménages réduisent la précarité énergétique. Il convient donc de les pérenniser et de les renforcer en direction des plus modestes.

En ce sens, la cour des comptes a rendu un rapport sur le chèque énergie. Créé dans le but de remplacer les tarifs sociaux de l'énergie, le chèque énergie vise à lutter contre les effets de la précarité énergétique en offrant aux ménages modestes une aide au paiement de leurs factures d'énergie. Dans le rapport publié le 24 février dernier, la Cour des comptes dresse un ensemble de constats sur son efficacité qui lui paraissent justifier des propositions de réformes. La Cour des comptes relève notamment que le seul critère retenu par les pouvoirs publics - le niveau de vie des membres des ménages éligibles - rend son ciblage peu performant. Selon la cour, près de 25 % des ménages en situation réelle de précarité énergétique ne reçoivent pas ce chèque. Inversement, environ la moitié des ménages qui le reçoivent ne remplissent pas les conditions de précarité énergétique. En outre, son montant est trop faible pour lutter efficacement contre cette précarité.

En outre, le fait que le chèque puisse financer tout type d'énergie va à l'encontre des objectifs climatiques de la France, puisqu'il aboutit à subventionner pareillement l'usage d'énergies carbonées et décarbonées.

Au-delà d'une évolution paramétrique du chèque énergie et du renforcement de sa cohérence, la Cour propose trois scénarios possibles, en fonction d'une clarification des objectifs poursuivis : rendre l'aide libre d'emploi, accompagner le dispositif d'une hausse de la taxation du carbone, cibler les seuls ménages en situation de précarité énergétique.

Les camarades des AFOC et les administrateurs AFOC dans les CA des organismes HLM peuvent exprimer leurs souhaits auprès de l'AFOC nationale.

Pour en savoir plus :

- La précarité énergétique en 2020 : La précarité énergétique en 2020 : un repli marqué (ecologie.gouv.fr)
- Rapport sur le chèque énergie : Le chèque énergie | Cour des comptes (ccomptes.fr)

L'ÉTÉ, LA SAISON DES DÉMÉNAGEMENTS ET DES RÉSILIATIONS DE BAUX D'HABITATION

3 millions de Français déménagent chaque année, 50 % des déménagements ont lieu entre juin et septembre.

Pour rappel, avant de pouvoir quitter le logement loué, il est obligatoire de le signaler au propriétaire ou à l'agence immobilière qui gère le bien. Pour cela, il convient de donner congé et de respecter le délai de préavis prévu dans le contrat de bail (entre 1 et 3 mois selon la localisation du logement et s'il se situe ou non en zone tendue). Ainsi, la réception du préavis permet de déterminer la date officielle de départ du locataire.

Afin de faciliter cette démarche, un modèle de préavis est mis à votre disposition sur le site Service-Public.fr que vous pouvez compléter en ligne directement. Un préavis (ou congé) adressé par simple mail (courriel) n'est pas valide. Le préavis (congé) n'est valable que s'il y a remise d'un courrier soit en recommandé avec accusé de réception, soit signifié par acte d'huissier, soit remis en mains propres au propriétaire contre émargement.

L'AFOC rappelle que pendant le délai de préavis, le locataire doit payer les loyers et charges même s'il a définitivement quitté les lieux (sauf si le logement est occupé par un nouveau locataire et en accord avec le propriétaire), effectuer l'état des lieux de sortie et restituer les clés au bailleur. Pour le dernier mois du délai de préavis, le montant du loyer et des charges dû par le locataire est déterminé proportionnellement au nombre de jours durant lesquels il dispose du logement.

Le locataire doit également, pendant le préavis, laisser l'accès au logement jusqu'à deux heures les jours ouvrables pour que le propriétaire puisse organiser des visites en vue de sa relocation ou de sa vente.

L'AFOC rappelle aussi qu'en cas de déménagement, il convient de prévenir son assureur au mieux par lettre recommandée avec accusé de réception et ce au plus tard dans les 15 jours calendaires qui suivent. Le contrat pourra être résilié ou transféré sur le nouveau logement.

En fin de bail, le dépôt de garantie doit être restitué par le bailleur dans un délai maximal d'un mois. Mais son montant peut être amputé de retenues ou provision correspondant le cas échéant à des d'impayés de loyers ou de charges, ou des frais liés aux dégradations ou travaux locatifs. Les sommes correspondantes doivent être justifiées dans leur principe (au regard de l'état des lieux de sortie et de la vétusté du logement) et dans leur montant (devis, facture...). Elles peuvent être contestées par le locataire si elles ne sont pas justifiées.

Les déménagements impliquent également des démarches pour scolariser les enfants le cas échéant ainsi qu'à l'égard des opérateurs de gaz, d'eau, d'électricité, de téléphonie, d'accès à internet... sans oublier le transfert du courrier, la déclaration du changement d'adresse le cas échéant à la CPAM, aux impôts, à Pole emploi, à la CAF, à la préfecture pour la carte grise. Par ailleurs, les salariés peuvent obtenir des congés pour déménagement si cela est prévu par accord collectif ou convention collective. Les personnes ayant un animal de compagnie (tatoué ou pucé), doivent indiquer leur nouvelle adresse dans le fichier national d'identification des carnivores domestiques.

Services en ligne et modèle de documents :

- <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/CongeLogement>- Demander la résiliation de votre contrat d'assurance habitation locataire (Modèle de document)
- Demander les conditions d'assurance pour assurer son nouveau logement (Modèle de document)
- Demande de prime de déménagement (Caf)
- Demander le remboursement d'objets perdus ou endommagés pendant son déménagement (Modèle de document)
- Résilier son contrat de communications (internet, téléphonie, télévision) pour un motif légitime (Modèle de document)
- Contester la facture des travaux de remise en état de son ancien logement
- Démarches utiles auprès des fournisseurs de gaz et électricité
- Faire suivre son courrier en cas de déménagement
- Changement d'adresse en ligne
- Modifier l'adresse de la carte grise

QUE FAIRE EN CAS DE DIFFICULTÉS POUR PAYER MA FACTURE D'ÉLECTRICITÉ OU DE GAZ ?

Le baromètre info-énergie publié en octobre 2021 par le médiateur national de l'énergie, indiquait qu'un français sur 4 éprouve des difficultés à payer ses factures d'énergie. A fortiori depuis la guerre en Ukraine et l'augmentation des prix concomitante.

Si vous êtes dans une situation financière difficile, vous pouvez bénéficier d'aides pour payer vos factures : chèque énergie, aides financières des services sociaux ou du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) afin d'éviter la suspension ou la réduction de la fourniture d'énergie en cas de factures impayées.

Mais la première démarche en cas de difficultés de paiement, c'est de prendre contact avec votre fournisseur d'énergie. Vous pouvez également appeler le service téléphonique énergie-info joignable au n° vert 0 800 112 212 (appel gratuit).

L'une des solutions les plus courantes consiste à demander l'étalement de la dette (échancier des paiements) si la difficulté est passagère.

Les personnes aux ressources les plus modestes sont éligibles au chèque-énergie (attribué en fonction des ressources et de la composition du ménage). L'aide est automatiquement versée (chèque par voie postale) par les impôts sans aucune démarche à faire.

Pour les consommateurs les plus précaires ou rencontrant des difficultés financières plus importantes, il convient de saisir le correspondant solidarité-précarité qui existe auprès de chaque fournisseur d'énergie et solliciter son intervention. Cette saisine doit se faire obligatoirement via un travailleur social ou encore d'une association de consommateurs, comme l'AFOC. Les correspondants solidarité-précarité peuvent transmettre des informations, sauf si le consommateur s'y oppose, aux services sociaux concernant les foyers où une intervention pour impayé est prévue.

Pour recevoir une aide financière, il convient de saisir les services sociaux de votre ville ou de votre département ou à consulter un point conseil budget dont la liste est disponible sur le site du ministère des Solidarités et de la santé (<https://www.mesquestionsdargent.fr/points-conseil-budget>).

Ces derniers pourront, par exemple, vous orienter vers l'aide au titre du Fonds de Solidarité Logement géré par votre département et qui accorde des aides financières aux personnes rencontrant des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement.

Les allocataires de la Caisse d'allocations familiales (CAF), de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), et les pensionnés d'une caisse de retraite, ou d'une caisse complémentaire de retraite, peuvent s'en rapprocher. Ces caisses peuvent développer des mesures d'action sociale en faveur de leurs allocataires en difficulté.

Bon à savoir : EDF s'engage à ne plus couper l'électricité à ses clients tout au long de l'année, même en dehors de la trêve hivernale. En cas d'impayés, la coupure est remplacée, depuis avril 2022, par une limitation de puissance à 1kVA permettant de maintenir les usages essentiels de l'électricité : éclairage, fonctionnement d'équipements de cuisine, recharge d'appareils électroniques.

Pour en savoir plus :

- Chèque-énergie, vérifier son éligibilité sur : chequeenergie.gouv.fr/beneficiaire/eligibilite,
- Point conseil budget sur : solidarites-sante.gouv.fr
- Rôle des correspondants solidarité-précarité <https://www.energie-mediateur.fr/les-correspondants-solidarite-precarite-des-fournisseurs-energie/>
- Le fonds de solidarité pour le logement - Le Fonds de solidarité pour le logement (Fsl) | caf.fr

Adhérents FO, connaissez-vous l'AFOC ?

L'AFOC est une association de consommateurs et de locataires.

Créée par FO en 1974, elle vous informe et vous conseille sur vos droits.

Agréée par l'Etat, elle vous défend auprès des professionnels et des bailleurs.



Rappel produits

Consultez la liste, mise à jour en temps réel, des produits dangereux ou défectueux.



Où nous trouver ?

Sur internet ou dans l'une de nos 200 permanences locales, l'AFOC est à vos côtés.



www.afoc.net



Un litige avec un professionnel ?

Votre compte bancaire a été débité à votre insu ?

Le propriétaire de votre logement vous réclame des charges indues ?

Rendez-vous sur www.afoc.net rubrique SOS AFOC.



Logement

Votre propriétaire refuse d'effectuer certaines réparations lui incombant ?

Consultez nos fiches pratiques.



Consommation

Vous avez acheté un produit sur internet et vous n'avez pas été livré ?

Téléchargez nos modèles de lettres



Inscrivez-vous à la newsletter

Actualités, infos pratiques, conseils ...
Restez informés !

LES REVENDICATIONS DE L'AFOC FACE AUX ÉVOLUTIONS DE L'HABITAT SOCIAL

Une comparaison sur l'occupation des logements sociaux entre 2009 et 2020 permet d'observer deux principales évolutions économiques et sociologiques dans l'habitat social : un parc qui s'adresse davantage aux plus précaires et aux plus âgés, et partant, une adaptation nécessaire aux territoires et aux nouveaux besoins.

Publiée en avril 2022, cette étude intitulée « *L'occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années* » dresse le portrait des habitants des 2,4 millions de logements construits et gérés par les OPH, et met en lumière la diversité des profils des personnes qui y vivent (âge, revenu, situation professionnelle et familiale, etc.).

Au total, 2 046 097 logements sont répertoriés. Une grande majorité sont des logements familiaux (13,4 % de logements individuels). Ils accueillent 4 961 703 habitants. Le parc des Offices publics de l'habitat (OPH) est largement réparti sur tout le territoire. Plus d'un tiers a été construit avant les années 1970.

L'étude constate une grande différence entre le niveau des loyers pratiqué en milieu social avec celui du parc privé (moins 66 % en Île-de-France par exemple).

Le taux d'accueil dans les OPH de la catégorie de population la plus précaire progresse fortement (31,2 % chez les nouveaux locataires, contre 22,9 % en 2009). Pour l'AFOC, c'est le signe d'un appauvrissement de la population en HLM.

Sur les dix années, les statistiques révèlent de fortes modifications dans les profils des personnes logées en OPH :

- de plus en plus de personnes seules dont l'âge moyen est en progression (la part des plus de 65 ans a augmenté de trois points) ;
- une majorité de personnes majeures sans emploi (les jeunes restent plus longtemps chez leurs parents) ;
- une proportion grandissante de familles monoparentales (28,1 % chez les ménages ayant récemment emménagé, contre 19,4 % en 2009).

Pour nombre de familles, le coût du logement représente 50 % des ressources disponibles. Après prise en compte des aides aux logement, ce coût baisse à 37 %, ce qui reste important et justifie pour l'AFOC une demande de hausse des aides à la personne et un rappel quant au rôle d'amortisseur social du logement social.

Face à ces évolutions constatées sur dix ans, l'étude présente une série de recommandations afin d'être plus en adéquation avec les spécificités territoriales et les nouveaux besoins. L'AFOC partage ces recommandations dès lors qu'il s'agirait notamment de :

- construire massivement une offre à bas prix pour pallier la pénurie de logements accessibles ;
- orienter cette offre vers les petits logements ;
- mettre en œuvre une politique fiscale pour minorer le coût d'accès au foncier (taxe sur la valeur ajoutée réduite, subventions de l'État...)
- en zone détendue – où la demande est moins forte –, moderniser les parcs de logements, les adapter aux nouveaux besoins (logements familiaux, résidences pour personnes âgées...) et mettre en place des critères d'accès différenciés des zones franciliennes.

Pour en savoir plus : Publication de « *L'occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat : état des lieux et évolution sur les dix dernières années* » (foph.fr)

BRÈVES

Encadrement

L'expérimentation de l'encadrement des loyers mis en place par la loi Elan en 2018 pour 5 ans est prolongée de 3 ans, soit jusqu'au 24 novembre 2026.

Energie

Un guide publié par l'ADEME fait le point sur les comportements à adopter pour rafraîchir son logement l'été en évitant de consommer trop d'énergie. <https://bibliothèque.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/5595/-comment-garder-son-logement-frais-en-ete-9791029719783.html>

Punaises de lit

Le gouvernement a adopté un plan de lutte contre les punaises de lit. Les baux d'habitation devront comporter une information pour rappeler la responsabilité du bailleur face à ce problème, au titre du bien loué et de celle du locataire, qui doit permettre l'accès à son logement pour les opérations de désinfection. Pour en savoir plus : stop-punaise.gouv.fr

Anil

L'ANIL a mis à jour son dépliant consacré au dispositif d'encadrement des loyers. https://www.anil.org/fileadmin/anil/editions_grand_public/serie_rapports_locatifs/encadrement_des_loyers.pdf

GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL



Édité par l'**AFOC**
Association Force Ouvrière Consommateurs

AFOC