



## CLCV SUD-ALSACE

Association de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie SUD ALSACE

**Siège : 48 rue Albert Camus 68200 MULHOUSE - Tél. 03 89 42 52 36**

Inscrite au registre des Associations du Tribunal d'Instance de Mulhouse sous le volume 73 folio n° 130

[www.clcv-sud-alsace.org](http://www.clcv-sud-alsace.org) - mail : [contact@clcv-sud-alsace.org](mailto:contact@clcv-sud-alsace.org)

**Permanences : le samedi de 9 h 30 à 11 h 30 ou sur rendez-vous**

Banque : Crédit Mutuel FR76 1027 8030 0100 0211 2600 112 - BIC CMCIFR2A



## Logements HLM : nos actions à la CLCV SUD ALSACE

**Comme tous les ans, nos bénévoles vérifient les charges des Bailleurs imputées aux locataires. Cette année, ils se sont penchés plus particulièrement sur la partie des charges de salaires des gardiens et des agents de proximité. N'hésitez pas à nous contacter en cas de soucis.**

En cette année 2021, nous avons déposé auprès du Conciliateur près du Tribunal Judiciaire de Mulhouse plusieurs requêtes de locataires contre un bailleur.

Ces dossiers concernent les décomptes de charges et notamment:

- > les charges réclamées au titre du gardien dont nous estimons qu'elles sont mal calculées par le bailleur
- > les charges réclamées au titre des espaces verts dont nous estimons que le bailleur ne suit pas les prescriptions de la Cour de Cassation en date du 30/11/2005 suite au décret du 26/08/1987,
- > les charges réclamées au titre du nettoyage des parties communes dont nous estimons que le bailleur ne suit pas les prescriptions du décret d 26/08/1987,
- > les charges réclamées au titre du ramonage dont nous estimons que le bailleur ne suit pas les prescriptions du décret du 26/08/1987,
- > les charges réclamées au titre des espaces verts dont nous estimons que le bailleur ne suit pas les prescriptions de la Cour de Cassation en date du 30/11/2005 suite au décret d 26/08/1987,

De plus, l'Union Départementale de la CLCV a également déposé une requête car nos administrateurs ne peuvent pas accéder aux documents demandés à ce bailleur tels que prévus par le décret d 26/08/1987.

Dans le cas où ce bailleur ne satisfait pas à nos demandes de régularisation, ces dossiers seront transmis au Tribunal pour une décision par le Juge du Tribunal Judiciaire en 2022.

**N'hésitez pas à nous contacter si vous voulez participer vous aussi dans ce dossier au tribunal soit par mail à [contact@clcv-sud-alsace.org](mailto:contact@clcv-sud-alsace.org) ou au 06 07 49 94 44.**

### *Logements HLM : notre travail d'administrateur*

En cette fin d'année, comme tous les ans, les administrateurs locataires de la CLCV sont amenés à voter les budgets des organismes HLM, notamment les augmentations de loyers. Pourquoi, partout où nous siégeons, nous avons dit non à l'augmentation des **loyers** donc voter contre les budgets 2022.

Parce que la hausse des loyers proposée est de 1,53% de plus alors les APL ne sont revalorisées que de 0,3%, c'est-à-dire une charge supplémentaire de 1,23% pour les ménages parmi les plus pauvres de nos concitoyens. Cette mesure de désindexation des APL fait gagner à l'État en 2018, 2019 et 2020 1,2 Milliard d'euros. Somme importante prise directement dans les poches des locataires. Elle arrive après la baisse de 5 euros en 2017 des APL soit encore une économie de 400 millions toujours sur les mêmes personnes.

Que dire encore sur la **réduction de loyer de solidarité**, RLS, c'est joli ce mot de loyer de solidarité, mais au fait comment cela marche : L'État pour les locataires HLM verse moins d'APL en contrepartie les loyers sont diminués d'autant par les bailleurs. Un moins, un plus : le locataire s'en sort bien alors **pourquoi ne pas être d'accord ?**

Qu'à cela ne tienne, je vais vous en donner **deux raisons** :

La première est simple le paiement de l'APL c'est L'État et donc, il diminue sa participation, il fait une économie sur son budget. Mais qui compense, ce sont les bailleurs sociaux. Alors me direz-vous les associations de défense des locataires devraient être heureuses rien n'est pris cette fois dans le portefeuille des locataires. Mais voilà, nous savons aussi calculer dans notre association, la question est de savoir : mais à quoi pouvait servir cet argent ? Chez les bailleurs principalement à trois choses : **entretenir, réhabiliter et construire**. Une partie des loyers des locataires est affectée à ces trois actions. Maintenant que L'État a fait ce tour de passe-passe d'un 1 milliard d'euros en moins sur les budgets tous les ans de 2018 à 2022. Quand l'argent vient à manquer, c'est **moins d'entretien, moins de réhabilitation** ou repoussée à plus tard et **moins de construction** qui ne verront jamais le jour. Ça et là nous voyons apparaître des lignes supplémentaires à notre loyer pour payer les réhabilitations, **ce sont finalement les locataires qui paieront la diminution des APL**.

La deuxième raison est dans l'absence d'une grande partie des logements de cette politique, avez-vous remarqué que pas une seule fois, je n'ai parlé de logement privé. En effet, **seules les personnes dans des logements HLM ont été visées** par ces mesures. Les **propriétaires privés** sont complètement passés au travers de cette histoire. Ils **peuvent continuer à augmenter les loyers** sans trop de limites.

Nous ne comprenons pas l'acharnement du gouvernement sur le modèle Hlm, pourquoi mettre en place une politique si dure vers ce secteur qui loge les populations les plus déshéritées de ce pays. Pourquoi remettre en cause ce modèle que beaucoup de pays européens nous envient, même l'Allemagne et l'Angleterre après une politique ultra-libérale reviennent vers un financement public du logement social.

**Le temps du logement est un temps long**. Nous devons nous occuper d'urgence des constructions à venir si aujourd'hui et dans les prochains mois le budget de la nation ne s'oriente pas à nouveau sur la construction, les prochaines années seront difficiles parce que nous préparons une pénurie de logements.