

Edito du Président

Depuis l'Assemblée Générale de mai 2021, et conformément aux priorités annoncées l'Afoc a tenu 2 réunions sur le thème du logement dans l'optique des futures élections des représentants des locataires dans les offices H.L.M. . Celle du 8 Octobre a réuni 15 Personnes et a permis de mesurer les différentes problématiques des locataires (le voisinage, qualité du logement, le rôle du gardien d'immeuble, l'attribution des logements, les effets de loi ELAN. Lors du congrès de l'UD FO du 10.09.2021 L' AFOC est intervenue pour sensibiliser sur la nécessité de présenter des candidats pour les futures élections H.L.M. Cet article a pour but de rappeler les missions du représentant des locataires.

Dans les organismes HLM (OPH, SA HLM) et dans les SEM, les locataires élisent leurs représentants, administrateurs, qui siègent au conseil d'administration ou de surveillance.

Le rôle des administrateurs représentants des locataires

Les administrateurs locataires, élus pour 4 ans, représentent et défendent les intérêts des locataires, participent à la gestion de l'organisme HLM, veillent au respect des règles d'attribution des logements notamment. Ils peuvent être membres du bureau des organismes, des commissions d'attribution et d'appel d'offres. Ils ont les mêmes attributions et les mêmes pouvoirs que les autres administrateurs.

L'administrateur locataire AFOC est le représentant de tous les locataires de l'organisme, mais aussi celui de l'AFOC. Il n'est pas tout seul, il prépare les conseils d'administration comme les CCL avec l'AFOC départementale.

Leur présence est particulièrement importante puisqu'ils sont, en général, les seuls administrateurs à habiter dans les logements de l'organisme HLM, ils peuvent ainsi tenter de limiter les hausses de loyer, proposer la réalisation de travaux pour rendre les logements plus confortables, plus économes en consommation d'énergie, etc.

En résumé

L'administrateur locataire n'est pas le super représentant qui va traiter les demandes individuelles des locataires, ni le représentant en chef de l'AFOC. Il veille principalement à ce que les intérêts des locataires soient pris en considération dans les décisions du conseil d'administration.

L'AFOC départementale doit soutenir et préparer les réunions du CA/CCL avec l'administrateur comme avec les autres représentants AFOC qui siègent en CCL. L'AFOC départementale doit également proposer régulièrement des formations à ses représentants qui siègent dans les CA et CCL....

Cette présentation est pour moi l'occasion de rappeler l'importance de réussir ces futures élections. Si déjà des candidatures sont parvenues, la mobilisation de tous est nécessaire en particulier pour les offices Chartres Métropole Habitat et Habitat Drouais. Merci de votre implication.

Le Président

J.P. BRUNET

DECLARATION DE CANDIDATURE

Je soussigné(e).....(nom, prénom).

(pour les femmes mariées nom de jeune fille suivi du nom d'épouse).

Date et lieu de naissance

Adresse.....
.....

N° de téléphone : fixe.....ou portable.....

Adresse Mail

Locataire de l'organisme HLM

Atteste sur l'honneur ne pas tomber sous le coup des interdictions prévues aux articles L.241-3 et L.423-12 du Code de la construction de l'habitation.

Déclare faire acte de candidature pour les élections des représentants des locataires :

► au sein du Conseil.....de

► qui auront lieu en fin d'année 2022.

Sur la liste présentée par l'AFOC d'Eure et Loir et affiliée à l'AFOC nationale (141 avenue du Maine – 75014 PARIS), membre de la Commission Nationale de Concertation sur le Logement conformément à la lettre d'investiture ci-jointe.

Fait àle.....

Signature

Position de l'AFOC en matière d'environnement

En qualité d'organisation agréée de consommateurs, nos actions et revendications en matière environnementales sont calquées sur les droits que le code de la consommation octroie aux consommateurs :

1 - le droit à l'information, y compris en matière environnementale conformément aux engagements du Grenelle et de l'article L.112-10 du code de la consommation (« informer progressivement le consommateur par tout procédé approprié du contenu en équivalent carbone des produits et de leur emballage, ainsi que de la consommation de ressources naturelles ou de l'impact sur les milieux naturels qui sont imputables à ces produits au cours de leur cycle de vie ») ;

2 - le droit à la conformité et à la sécurité des produits et services à l'usage auquel ils sont destinés, sans risque pour la santé des consommateurs et sans préjudice résultant de leur utilisation.

Cette revendication en matière environnementale est déclinée en 3 revendications forces de l'AFOC : l'exigence de qualité, de soutenabilité et de sobriété des produits et services offerts sur le marché.

La qualité environnementale est un concept transversal privilégié par l'AFOC qui doit prendre en compte non seulement des considérations de performance des caractéristiques des produits et des services mais également des considérations tirées de l'impact de ces derniers sur l'environnement et la santé et la sécurité des utilisateurs.

La soutenabilité renvoie à la durabilité du produit ou service dans le temps et constitue le fondement de deux propositions clés de l'AFOC : l'extension à 5 ou 10 ans de la garantie légale de conformité afférentes aux produits et service et la réparabilité des biens de consommation.

La sobriété constitue la troisième revendication de notre organisation et vise autant en amont à demander une meilleure éco-conception des produits dans l'utilisation des matières premières et la consommation de l'énergie au niveau de la production qu'en aval à convaincre les consommateurs de réduire leurs consommations d'énergie (maîtrise des gaspillages énergétiques et à réaliser des actions d'efficacité énergétique (isolation des bâtiments, ...)).

3 – le droit d'être défendu collectivement par des organisations de consommateurs agréées

L'AFOC revendique la mise en place d'une action collective au bénéfice des associations agréées de consommateurs qui visent également les contentieux environnementaux et les préjudices écologiques.

4 – La fiscalité écologique

Postulat : l'AFOC refuse toute fiscalité se traduisant par un alourdissement du pouvoir d'achat des ménages.

La fiscalité doit être neutre et incitative pour les ménages et équitable en termes de ponction comme de redistribution.

L'AFOC prône :

le bonus-malus écologique qui est une méthode fiscale de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre visant à orienter la consommation vers l'achat de produits et services moins polluants par l'octroi d'un bonus et, inversement, à taxer l'achat des produits/services fortement émettrices de CO₂.

Cela suppose la généralisation obligée de l'affichage environnementale afin de connaître le statut carboné de ces produits/services mais toute alternative d'achat de produits/services écologiques doit être financièrement accessible ; il ne convient pas en effet de réserver l'offre de produits moins polluants aux plus aisés (données INSEE : Les ménages aisés ont davantage profité des progrès techniques en matière d'énergie)

- la tarification progressive de l'eau, de l'électricité et du gaz afin de garantir l'accès de tous à ces biens essentiels et d'inciter à une consommation responsable.

L'AFOC ne revendique la mise en place d'une politique de rénovation des logements que si celle-ci s'accompagne d'une politique fiscale destinée à en réduire drastiquement le coût car pour l'essentiel des travaux de cette nature, dans les maisons individuelles, le retour sur investissement excède souvent la durée de mutation du bien immobilier (en France 12 ans en moyenne).

Il n'est d'ailleurs pas juste de faire des travaux de rénovation énergétique un élément essentiel de politique d'amélioration du pouvoir d'achat des français car les dépenses d'énergie liées au logement et au transport constituent 8,4 % de la consommation des ménages français, soit autant ou aussi peu que les loisirs ou les vêtements....(2 300 € en moyenne par ménage et par an). Par ailleurs, contrairement à une idée reçue ou véhiculée, l'énergie en 2020 est comparativement moins chère que les autres biens du panier de consommation par rapport à la situation qui prévalait 20 ans auparavant.

Le Bulletin du Logement

Une baisse salubre du montant des loyers.

C'est l'un des rares effets secondaires satisfaisants de la pandémie de coronavirus : les touristes et les étudiants en recherche de logement sont moins nombreux ; d'aucuns ont redécouvert la province...ainsi, les offres de location de logements vides ou meublés en secteur libre sont en forte augmentation et mécaniquement le montant des loyers dans les grandes villes baisse.

Les sites d'annonces et les agents immobiliers constatent, en effet un afflux inédit d'offres de locations. En mars 2021, le site SeLoger a compté 79 % d'annonces en plus pour des appartements loués vides et 129 % de meublés en plus que l'an dernier.

Ne boudons pas notre plaisir, mais n'oublions pas pour autant que ce phénomène touche surtout les grandes métropoles, ce qui montre d'ailleurs l'importance de l'emprise des plates formes touristiques de type Airbnb sur le logement urbain et la nécessité d'imposer des quotas de location touristique. Au surplus, la baisse du montant des loyers touche plus volontiers les locations de courte durée, beaucoup moins les baux communs de 3 ans.

Le logement social, et ses loyers réglementés, n'est pas victime lui des effets du COVID-19 mais d'une autre maladie : une anémie quant à la construction de HLM que l'AFOC constate depuis au moins 3 ans.

La chute est de 30 % en Ile de France, 28 % en Provence alpes côtes d'Azur et de 17 % en Nouvelle-Aquitaine, là où la demande de logement est la plus prégnante.

Pour l'AFOC, la mobilisation récente des ressources Action logement - qui collecte la participation des employeurs à l'effort de construction - pour financer le logement social est une bonne nouvelle à condition de pérenniser cette ressource et de ne la consacrer qu'à cela.

Compte tenu des ponctions opérées par le Ministère des finances pour le budget général de l'Etat à hauteur de 500 millions en 2020 et d'un milliard d'euros pour celui de 2021, le « choc » de construction de logement sociaux risque d'être très peu ressenti et le délai d'attente pour obtenir un logement social, toujours aussi long.

LE PROPRIETAIRE SOUHAITANT VENDRE EST-IL OBLIGE DE PROPOSER L'ACHAT AU LOCATAIRE ?

Non, un propriétaire qui loue son bien peut le vendre à qui il le souhaite, sans en informer le locataire en place.

Il doit seulement avertir ce dernier pour pouvoir faire visiter le logement à d'éventuels acquéreurs. Ce droit de visite est limité à 2 heures par jour sauf les dimanches et jours fériés.

Une fois le logement vendu, le contrat de location sera automatiquement transféré au nouveau propriétaire, sans modification possible, sauf accord du locataire.

Cependant, s'il veut vendre son logement libre de toute occupation, le propriétaire doit adresser au locataire une lettre de congé pour vente au moins 6 mois avant la fin du bail.

Ce document doit entre-autres indiquer le prix et les conditions de la vente car le locataire a la priorité sur l'achat. Ce dernier a alors 2 mois pour donner sa décision. S'il refuse l'achat, il doit libérer le logement au plus tard à la date de fin du bail sans avoir à faire de préavis.

COMMANDE DE GUIDES DU CONSOMMATEUR AFOC

NOM/PRENOM :

Adresse :

Code postal : Ville :

Guide du consommateur

Prix unitaire (Tarif AFOC) 6,00 €

Quantité : x 6,00 € =

Je joins un chèque de €

Le :

Signature :

NOUS CONTACTER :



21 rue des Grandes Pierres Couvertes 28000 CHARTRES

Tél : 02-37-91-94-83

e-mail : afoc28000@gmail.com

Bulletin d'adhésion pour les non-syndiqués à FO :

Nom : Prénom

Adresse :

Tél : E-mail :

Je joins un chèque de 30 euros à l'ordre de *AFOC 28*. Signature :