



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



***Des charges encore
plus lourdes pour le
locataires***

Sommaire :

L'édito : Les charges lourdes pour les locataires	Page	2
Actualités : Pas d'augmentation de loyer pour Valophis	Page	3
Dossier : Le surloyer	Page	4.5
Info-conso : Augmentation du TURPE	Page	6



Des charges lourdes Pour le locataires

Les premiers effets de la modification des décrets sur les charges de gardiennage se font sentir. Certains bailleurs sociaux, anticipant une baisse du taux de récupération sur les locataires, ont décidé de la compenser par une augmentation des loyers. Triste sort que celui réservé aux locataires : ce qu'ils réussissent à économiser comme charges doit être rebasculé intégralement dans le porte-monnaie du bailleur. Cette attitude scandaleuse démontre, une fois de plus, que l'idée même de logement social est bafouée au profit de la logique financière chère au secteur privé.

Toujours en matière d'économies de charges, un décret, en cours de préparation qui sera pris en application de la loi Boutin, va donner la possibilité aux bailleurs de récupérer sur les locataires, en plus du loyer, en plus des charges, une participation aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans le logement ou dans les parties communes. C'est en compensation d'une baisse des charges nous dit-on. Certes mais aucune évaluation, aucun contrôle en terme de baisse sur la quittance ne sont prévus. C'est la contribution des locataires aux économies d'énergie.

Tous ces coups portés à la quittance ne doivent pas nous démoraliser ou nous démotiver, bien au contraire. C'est en restant unis, en mettant en commun nos différentes expériences que nous pourrons faire front pour peser encore davantage. C'est l'addition de nos forces qui pourra faire bouger les choses. Il y a des solutions, il y a des actions à mener à l'échelle de l'immeuble, à l'échelle de l'organisme, à l'échelle du département. Mais pour cela il faut être en nombre, travailler ensemble, se développer, mobiliser toutes les bonnes volontés.

On veut nous faire passer un été morose, profitons-en plutôt pour reprendre tous des forces et repartir à la rentrée, plus unis que jamais !



Pas d'augmentation de Loyer En Juillet pour Valophis

Jeudi 25 Juin 2009, l'administratrice CGL 94 siégeant au conseil d'administration de Valophis a annoncé que ces derniers avaient renoncé à leur projet d'augmentation de loyer qui prévoyait une hausse de 0,5%.

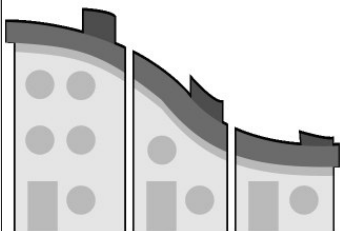
Les amicales de locataires CGL 94 s'étaient mobilisées, des pétitions avaient été signées par un grand nombre de résidents et grâce à cet effort collectif, Valophis a décidé d'abandonner leur projet.

C'est une victoire pour les locataires et la CGL 94 se fait un point d'honneur à défendre les droits des locataires





Les Surloyer Comment est il déterminé?



Détermination du SLS : Chaque année, le bailleur social est tenu de mener une enquête sur les ressources de ses locataires en leur demandant de fournir leur avis d'imposition. Ainsi, en cours de location, lorsque les ressources de l'ensemble des membres d'un ménage dépassent les plafonds réglementaires (20% des plafonds de ressources en vigueur pour le logement qu'il occupe) celui-ci est tenu de verser un Supplément de Loyer Solidarité en complément du loyer courant. Le montant du SLS a été fortement augmenté par le décret du 21 août 2008 et repose sur un barème national unique.

Quels logements ? Le SLS concerne les logements construits, acquis et améliorés ou améliorés avec le concours de fonds publics ou ouvrant droit à APL. Il ne s'applique pas sur les zones urbaines sensibles et dans les zones de revitalisation rurale.

L'enquête « ressources » : Le bailleur demande tous les ans aux locataires qui ne perçoivent aucune aide au logement (APL, AI) communication des avis d'imposition ou de non imposition à l'impôt sur le revenu, des renseignements sur le niveau de ressources de l'ensemble des personnes vivants au foyer afin de calculer le dépassement du plafond et déterminer si le locataire est redevable du SLS. Les éléments qui peuvent être demandés sont : le nombre de personnes vivant au foyer, l'âge, le nombre de personnes à charge, la situation matrimoniale. Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour répondre. A défaut, le bailleur met en demeure le locataire de répondre, cette mise en demeure reproduit à peine de nullité les dispositions de l'article L 441-9 CCH. Sans réponse du locataire dans un délai de 15 jours, le bailleur prélève provisoirement le SLS sur une valeur maximale du coefficient de dépassement des plafonds fixée à 14.9. Il est aussi possible de prévoir une indemnité pour frais de dossier

4 dont le montant maximum est fixé à 25€.

Si dans un délai de 15 jours le locataire fournit à son bailleur les renseignements demandés, le trop perçu éventuel sera remboursé dans un délai de deux mois suivant communication des renseignements demandés (sauf les frais de dossier)

Calcul du SLS : Le SLS est exigible dès que le dépassement du plafond est supérieur à 20%. Le SLS est calculé en fonction des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, du montant par m2 habitable du supplément de loyer de référence (SLR). On a donc :

$$\text{SLS} = \text{coef} \times \text{SLR} \times \text{Surface habitable en m}^2$$

Le montant du loyer cumulé au SLS est plafonné à 25% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer mais ce plafond peut être porté au maximum à 35% lorsqu'un programme local de l'habitat (PLH) l'indique.

A compter du 1^{er} janvier 2010, ces montants de SLR seront révisés le 1^{er} janvier de chaque année par l'indexation de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers.

Plafonnement du SLS : Le montant est maintenant doublement plafonné. Le montant du SL, cumulé avec le montant du loyer principal (hors charges) ne peut excéder : par m2 de surface habitable, un plafond fixé par décret à 25% des ressources de l'ensemble du foyer (ou 35% en cas de PLH).

La composition du ménage prise en compte est celle qui ressort de l'enquête annuelle. En cas de modification en cours d'année, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale à condition qu'elle soit dûment justifiée à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le bailleur est informé de la modification.

Les ressources prises en compte sont celles de l'année N-2 de l'ensemble des personnes vivant au foyer. On prend donc la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de toutes ces personnes. Toutefois les revenus de l'année N -1 ou ceux des 12 derniers mois sont pris en compte s'ils sont globalement inférieurs de 10% à ceux de l'année N-2

Information du locataire : Le SLS est mis en recouvrement en même temps que le loyer et apparaît sur le même avis d'échéance. Préalablement, le bailleur doit fournir au locataire une information complète lui permettant de vérifier le montant imputé.



Augmentation du TURPE

Les tarifs d'acheminement de l'électricité (Turpe), qui représentent près de la moitié des factures des consommateurs, augmenteront entre 2 et 3 % le 1^{er} août. Le gouvernement a validé une décision de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) prise le 5 juin (JO du 19 juin 2009). La CRE fait valoir que les réseaux électriques doivent être largement rénovés. Faute d'investissements suffisants, ils se dégradent : entre 2004 et 2006, la durée annuelle moyenne des longues coupures de courant est passée de 63,7 à 94,4 minutes. La CRE prévoit de nouvelles hausses des Turpe entre 2010 et 2012.

Fermeture estivale de la CGL 94

La CGL 94 sera fermé du 31 août au soir jusqu'au 29 août inclus.

Bonne Vacances à tous

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2007	113.07 (+1.44%)	113.37 (+1.24%)	113.68 (+1.11%)	114.30 (1.36%)
2008	115.12 (+1.81%)	116.07 (+2.38%)	117,03 (+2,95%)	117,54 (+2,83)

Confédération Générale du Logement Informe Défend Agit



La CGL est une association de consommateurs reconnue par l'Etat et spécialisée dans le domaine du logement. La CGL est une force associative à but non lucratif, indépendante de tout parti politique, de toute confession religieuse et de toute idéologie.

Sa structure départementale a pour but d'aider, de regrouper et de représenter tous ceux qui occupent ou aspirent à un logement.

La CGL 94 agit, informe, aide et défend les locataires, les copropriétaires occupants, les accédants à la propriété.

**La CGL 94 a pour but de défendre
et de faire appliquer
LE droit au logement
LES droits du logement**



Permanences

Maisons-Alfort—Siège de la CGL 94 : (sur rendez-vous)

Mardi, mercredi et jeudi de 13 h à 17 h

2, square Dufourmantelle / 288, rue Jean Jaurès

94700 Maisons Alfort

Tél : 01 43 75 11 80 / Fax : 01 43 78 26 57

Email: cgl94@free.fr



Créteil : (sur rendez-vous)

Mercredi de 17 h à 19 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Tél : 01 58 43 37 01

Le Kremlin-Bicêtre

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre

Tél : 01 43 75 11 80