

**Je suis
locataire ou en
recherche de
logement**



**JE DÉFENDS
MES DROITS AVEC
INDECOSA-CGT**



Qui sommes-nous ?

L'INDECOSA-CGT (Information Défense des Consommateurs Salariés) est une association loi 1901 créée par la Confédération Générale du Travail en 1979. Son principal objectif est la **défense de tous les consommateurs du salarié au retraité**. Elle pratique ainsi la défense individuelle et/ou collective. **Reconnue et agréée par l'État** comme représentative, elle participe aux principales instances de concertation où sont débattues avec les professionnels sous l'arbitrage des pouvoirs publics, les intérêts des consommateurs.

Habitat et logement

Le logement est un droit fondamental, facteur clé d'intégration économique et sociale, pilier de la protection sociale et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Nous revendiquons la **priorité à la production de logements publics locatifs sociaux**. Ces logements doivent être de qualité et s'inscrire dans une cohérence de territoire (transports, emplois, environnement, services publics).

Concernant la contribution du parc privé, nous réclamons le **contrôle de l'utilisation des aides fiscales** accordées au privé pour la production de logements conventionnés et la **lutte contre la vente à la découpe** qui place des milliers de locataires dans de grandes difficultés financières, quand elle ne les jette pas à la rue.

Les politiques d'aménagement et de l'habitat doivent **intégrer les contraintes environnementales** pour préserver les espaces naturels et les terres agricoles en limitant l'étalement urbain et en réduisant la péri-

urbanisation, facteur d'exclusion sociale et spatiale. En corollaire la **revitalisation des centres bourgs est indispensable** pour lutter contre la désertification du territoire.



INDECOSA-CGT forme, soutient et accompagne les regroupements de locataires

Les relations avec un bailleur ne sont pas toujours très simples et nombreux sont les bailleurs qui ignorent délibérément les demandes individuelles de leurs locataires.

Intérêt d'un regroupement de locataires

L'objectif d'un regroupement de locataires est de représenter et de défendre l'intérêt des locataires auprès de différents interlocuteurs : propriétaires, gestionnaires, commissions de concertation, préfectures, mairies ... Il offre une force de dialogue plus efficace qu'une représentation individuelle.

Créer un regroupement de locataires

Pour être reconnu comme regroupement de locataires, il faut minimum 3 noms à adresser à son bailleur. Il est possible de s'affilier à INDECOSA-CGT pour bénéficier de son appui. Le regroupement de locataires peut obtenir des réunions sur divers sujets (travaux,

charges ...) et avoir, au moins une fois par an, une tournée dans sa résidence avec le directeur de l'agence représentant le bailleur.

A terme si le regroupement marche, il est préférable de créer une association de locataires avec statuts et membres du bureau.

Les compétences du regroupement de locataires

- Il participe à la vérification des charges. En fin d'année, à sa demande, il est consulté sur le montant des provisions mensuelles pour l'année suivante.
- Il a un droit de regard sur l'entretien des parties communes.
- Il peut négocier avec le bailleur des améliorations des conditions de logement (équipements, services, travaux ...)



INDECOSA-CGT peut vous aider à déposer une demande de logement social

En cas de difficulté, INDECOSA-CGT peut vous aider à déposer votre demande de logement social.

La demande de HLM sur Internet

Pour faire votre demande (ou la renouveler ou modifier) rendez-vous sur le portail public : www.demande-logement-social.gouv.fr.

Vous pourrez remplir un dossier en ligne et y joindre les **pièces justificatives** en fichiers numériques (scans ou photos lisibles).

Formulaire de demande de logement social (HLM). Le formulaire est intitulé "Demande de logement social" et "Article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation". Il est divisé en plusieurs sections : "Cadre réservé au service", "Le demandeur", "Adresse où le logement doit vous être envoyé", "Adresse où le logement ou vous vivez actuellement (si elle est différente)", "Votre situation au 1er octobre de l'année", "Liste des pièces justificatives", "Date de naissance", "Date de décès", "Date de départ", "Date d'arrivée", "Date de fin de contrat", "Date de début de contrat", "Date de fin de contrat", "Date de début de contrat".

Le portail public vous donnera également accès à :

- Des informations sur le nombre de **logements sociaux disponibles**, le nombre de demandes de logements en attente ou encore le nombre de logements attribués l'année précédente dans la commune où vous souhaitez vous installer ;
- Des informations sur l'état d'avancement du **traitement de votre demande**.

La demande classique de HLM

Si vous ne souhaitez pas faire votre demande d'habitation à loyer modéré sur Internet, vous pouvez contacter des entreprises d'habitat social.

Vous pouvez aussi vous adresser à la **préfecture** du département où vous voulez vous installer, la **mairie** de la commune où vous voulez vous installer, la **société** pour laquelle vous travaillez. Vous obtiendrez ainsi un formulaire de demande de **logement social** accompagné d'une notice expliquant comment le remplir.

INDECOSA-CGT peut vous aider à faire valoir votre droit au logement opposable (DALO)

Vous avez fait une demande de logement social, mais vous n'avez pas obtenu de proposition de logement adapté à votre situation (nombre de personnes à loger, montant de vos revenus, handicap...) ?

Le droit au logement opposable (DALO) est instauré par la loi du 5 mars 2007. Il vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Cette solution est possible sous certaines conditions. Pour cela, vous devez faire un recours DALO.

Pour être reconnu DALO, la **personne en situation de difficulté de logement doit saisir la commission de médiation**. Celle-ci statuera sur la situation du demandeur après examen de sa demande DALO.



• **3 mois pour une demande de logement au titre du DALO** dans les départements métropolitains et de 6 mois à titre dérogatoire dans les départements d'outre-mer.

• **6 semaines pour une demande d'accueil dans une structure d'hébergement** au titre du DALO.

N'hésitez pas à saisir INDECOSA-CGT pour vous aider à faire valoir votre droit au logement opposable (DALO).

INDECOSA-CGT peut vous accompagner dans vos réclamations auprès du bailleur ou de la commission de conciliation

Les relations avec un bailleur ne sont pas toujours très simples et nombreux sont les bailleurs qui ignorent délibérément les demandes individuelles de leurs locataires.

Or les éventuelles difficultés et les sujets de réclamations ne manquent pas :

- Difficulté à payer son loyer ou ses charges,
- Menace d'expulsion locative,
- Augmentation des charges non justifiée ou disproportionnée,
- Absence de travaux d'entretien dans le logement ou parties communes,
- Pannes d'ascenseur répétées,
- Etc.

La Commission Départementale de Conciliation

Dans chaque département, une commission de conciliation aide propriétaire (bailleur) et locataire à trouver une solution amiable à leur litige. Selon le type de litige (état des lieux, décence...), il peut être obligatoire de saisir la commission avant de faire appel au juge. Elle intervient gratuitement pour le département du Rhône pour :

- la réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué lors du renouvellement du bail,
- encadrement au niveau des loyers après prise par l'arrêté fixant les loyers de référence (loi ELAN),
- évolution du niveau des loyers à la relocation ou au renouvellement du bail,
- fixation du nouveau loyer proposé au locataire dans le cadre d'un bail dit de « sortie de la loi de 1948 »

INDECOSA-CGT peut vous aider à vérifier le montant de vos charges locatives

En tant que locataire, vous payez des charges (entretien courant, chauffage collectif...). Si elles vous apparaissent disproportionnées, vous pouvez les vérifier et vous faire aider dans cet exercice par INDECOSA-CGT.

Les informations auxquelles vous avez droit et vos possibilités de contrôle.

Chaque fin d'année, une régularisation du paiement des charges. Votre bailleur peut vous rembourser un trop perçu ou au contraire vous demander un complément de charges

Un mois avant la régularisation des charges, votre bailleur doit vous communiquer un document appelé «décompte

des charges » qui récapitule, poste par poste, l'ensemble des dépenses effectuées.

Les factures et les contrats d'entretien, disponibles chez le bailleur, doivent être tenus à votre disposition pendant les 6 mois qui suivent l'envoi du décompte de régularisation.

Vous pouvez vous faire aider par une association de locataires ou à l'amicale de locataires de votre immeuble. En effet, ces structures ne sont pas tenues au délai de 6 mois. Avec leur aide, le contrôle des charges peut ainsi se faire rétroactivement sur 3 ans. Si vous signalez une erreur et que le bailleur refuse de vous rembourser, vous pouvez saisir le conciliateur de justice.



Avec INDECOSA-CGT, vous faites le point sur les aides au logement auxquelles vous avez droit

Les aides au logement vous aident à payer le loyer de votre résidence principale si vos ressources sont modestes. Il y a 3 aides au logement, non cumulables et accordées selon l'ordre de priorité suivant :

- **L'aide personnalisée au logement (Apl)** : destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien, les normes de confort...
- **L'allocation de logement familial (Alf)** : destinée aux personnes qui ne peuvent pas bénéficier de l'Apl et qui sont mariées depuis moins de 5 ans ou ont des enfants (nés ou à naître) ou une personne à charge.
- **Ou l'allocation de logement social (Als)** : s'adresse aux locataires qui ne peuvent bénéficier ni de l'Apl ni de l'Alf.

D'autre part, il existe de **nombreuses autres aides sociales** accordées en fonction de vos ressources et de votre situation familiale.

INDECOSA-CGT peut vous aider à identifier l'ensemble des aides auxquelles vous avez droit. N'hésitez pas à faire le point auprès de l'une de nos permanences.



La vocation d'Action Logement est de faciliter l'accès au logement des salariés en proposant une offre de services adaptée aux problématiques de chacun et de favoriser la mobilité résidentielle et professionnelle des salariés, au bénéfice de l'emploi. Les interventions se font sous forme de prêts, de subventions, d'attributions locatives. La mission centrale d'Action Logement Services est de favoriser le lien emploi-logement.

L'aide MOBILI-JEUNE : Pour les jeunes de moins de 30 ans et en alternance. Le montant de L'AIDE MOBILI-JEUNE® peut varier de 10 € minimum par mois à 100 € maximum (le calcul est

Avec INDECOSA-CGT, vous découvrez les aides proposées par ACTION LOGEMENT

effectué sur le loyer après déduction de l'aide au logement (APL). Il s'agit d'une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer chaque mois et pendant 1 an. À l'issue de votre année de formation, vous pouvez bénéficier d'une nouvelle aide, tant que vous êtes éligible.

L'avance LOCA-PASS® - Une avance sans intérêt dont le montant peut atteindre 1 200 € pour financer le dépôt de garantie. Grâce à cette avance Action Logement propose de financer, sous forme de prêt à taux 0% (remboursable sous 25 mois), le versement de votre dépôt de garantie, somme généralement exigée au moment de la signature du bail.

La garantie VISALE qui est une caution locative. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives à votre propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter votre recherche de logement en rassurant votre bailleur. La garantie VISALE s'adresse aux locataires, soumis à certaines conditions, entrant dans un logement du parc privé ou aux locataires faisant l'objet d'une signature d'un bail mobilité (nouveau contrat de location allant de 1 à 10 mois, signé entre le propriétaire d'un logement meublé et certains locataires : étudiants, salariés en mission temporaire ou formation professionnelle).

Avec INDECOSA-CGT, vous découvrez **Soli'AL** destiné aux locataires en difficulté

Soli'AL accompagne les ménages confrontés à des problématiques d'accès ou de maintien dans le logement :

- **par des mesures d'accompagnement social de proximité** à destination des salariés, des publics vulnérables et plus largement des locataires : Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), diagnostic social...;

- **par des aides financières** à destination des locataires délivrées dans

le cadre de fonds gérés par Soli'AL et cofinancés par ALS et par les bailleurs : Aides sur quittance (ASQ) au titre du dispositif Prévention des Impayés locatifs depuis septembre 2021 et aides énergie au titre du Fonds Energie depuis décembre 2022.



Soli'AL propose des interventions sur mesure :

- **pour des salariés** (locataires du parc social et privé, accédants, propriétaires, sans logement, hébergés, ...), à la demande et en complémentarité du service Accompagnement et Diagnostic Social d'**Action Logement Services**;

- et aussi, à la demande **des opérateurs du logement abordable** pour tous leurs locataires.

Au 31 décembre 2022, Soli'AL comptait 123 adhérents dont 115 bailleurs.

INDECOSA-CGT vous informe sur les aides pour le quotidien et les charges des locataires

Afin de faciliter le paiement de vos charges au quotidien, plusieurs aides aux locataires existent.

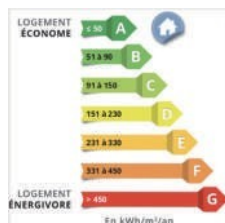
Les aides pour les travaux du locataire : Vous souhaitez effectuer et financer des travaux? Plusieurs aides aux travaux existent pour aider les locataires à améliorer leur habitat. À noter qu'en tant que locataire, votre propriétaire doit au préalable autoriser les travaux que vous souhaitez réaliser dans son logement.

La prime CEE : La prime CEE, aussi appelée Prime Energie, permet de financer les travaux d'économie d'énergie dans votre logement. Elle est attribuée sous plafonds de ressource.

Les primes coups de pouce chauffage et coup de pouce isolation : ces primes vous permettent de remplacer le chauffage de votre logement ou son isolation. Pour bénéficier de ces primes - en tant que locataire ou propriétaire - les travaux doivent être réalisés par un professionnel Reconnu Garant Environnement (RGE) et être entrepris dans un logement achevé depuis plus de 2 ans. Afin de choisir le meilleur équipement, vous pouvez gratuitement faire appel à un conseiller spécialisé en travaux de rénovation de l'habitat.



INDECOSA-CGT vous informe sur l'impact de la loi climat et résilience



Un logement ne peut être loué s'il consomme plus de 559 Kwh par mètre carré de surface habitable et par an. En 2025, toutes les habitations présentant une étiquette énergétique G ne pourront plus être louées.

Dès 2028, cette mesure concerne les logements classés F, puis les logements ayant une étiquette E dès 2034.

Les 8 dates clés pour le logement Loi climat & résilience



Quel recours pour le locataire ?

Si le logement loué ne respecte pas le seuil de performance énergétique obligatoire, le locataire pourra demander au bailleur la mise en conformité du logement. Sans accord à l'amiable ou sans réponse du propriétaire dans les deux mois, le locataire aura la possibilité de faire un recours.

Si le juge constate que le logement ne respecte pas les performances obligatoires, il pourra soit :

- contraindre le propriétaire à réaliser les travaux nécessaires pour atteindre le bon seuil de performance,
- imposer la réduction du loyer à accorder au locataire,
- imposer le paiement de dommages et intérêts au locataire.

INDECOSA-CGT vous accompagne en cas de logement indécents

Votre propriétaire est tenu de vous remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité et répondant aux caractéristiques définies par le décret du 30 janvier 2002.

Ainsi par exemple, votre logement est susceptible de ne pas être décent lorsque :

- Le chauffage est défaillant ou inexistant,
- Un élément d'équipement et de confort est manquant : absence d'un coin cuisine ou d'un équipement pour la toilette corporelle,
- Les fenêtres laissent rentrer la pluie,
- La pièce principale mesure moins

Quels sont les recours en cas de logement indécents ?

Si le logement loué ne satisfait pas aux conditions précitées, le locataire peut demander au propriétaire sa **mise en conformité**. À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois suivant la demande du locataire, le conciliateur de justice ou le tribunal peut être saisi.

Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.



Vos élus INDECOSA-CGT administrateurs chez les bailleurs sociaux

RHONE

EST METROPOLE HABITAT

Sarah GHACHAM – tél : 06 79 78 16 28
sghacham.indecosacgt@gmail.com

GRAND LYON HABITAT

Yasmina BOUGDIRI – tél : 06 16 74 16 85
yboughdiri@gmail.com

LYON METROPOLE HABITAT

Christine GAILLARD – tél : 06 42 17 12 43
indecosacgt.lmh@orange.fr

OPAC DU RHONE

Gérard BONIN – tél : 06 08 60 96 46
gegechantale@gmail.com

ALLIADE : CALEOL

Jacques CHANAL LOKO 06 19 83 64 16
jeanjacqueschanal@gmail.com

Nos permanences INDECOSA-CGT dans le Rhône

UL Villeurbanne

les mercredis et les jeudis de 16h à 18 heures

UL Villefranche

Le 1^{er} et le 3^{ème} mardi après midi de chaque mois
sur rendez-vous

UL LYON 3ème / 6ème

Le mardi de 11h30 à 13 h 30 et de 14h à 17h



CONTACT :

Tél : 06 08 87 48 85

Mail :

[indecosa .cgt69@netcourrier.com](mailto:indecosa.cgt69@netcourrier.com)