

<https://www.pierrealainmillet.fr/Les-regularisations-de-charge-des-locataires-en-question>



Les régularisations de charge des locataires en question

- Vie politique -



Date de mise en ligne : dimanche 26 mai 2024

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

La CSF, fédération de locataires, a interpellé les élus métropolitains en avril dernier, après avoir fait connaître dans les médias les difficultés rencontrées par de nombreux locataires de logement sociaux à Lyon suite à des régularisations de charge énormes. Ils ont publié des situations avec des hausses de charge de 200%, 300% et des régularisations de plus de 1000€ qui mettent des locataires immédiatement dans le rouge. Ces situations concernent surtout des logements chauffés au gaz, et qui ont subi en 2022 et 2023 l'explosion des prix dont ont profité les grands énergéticiens comme TOTAL Energie, mais qui pèse sur des milliers de familles, locataires ou propriétaires.

Comme président du groupe communiste, je leur ai bien sûr répondu en me félicitant de leur démarche et en prenant contact avec le vice-président au logement pour voir comment nous pouvions répondre collectivement.

J'ai eu depuis plusieurs échanges avec des militants de fédérations de locataires comme avec des élus de la métropole. Les élus communistes à la commission permanente de ce 27 mai vont faire des propositions.

Pourquoi des régularisations de charge en forte hausse et que peuvent faire les bailleurs ?

Tout le monde le sait, on a connu deux années de folies sur les marchés de l'énergie, qui ont été privatisés et soumis à la concurrence. Le pire a été pour le gaz, la coupure du gaz russe décidée par l'occident a conduit à une forte hausse des prix, aggravée par l'arrivée massive du gaz de schiste US très polluant et beaucoup plus cher. [1]

Résultat, les bailleurs sociaux, comme les copropriétés ou aussi les collectivités locales ont dû acheter en 2022 du gaz avec des prix doublés ou triplés. En 2024, les prix sont retombés, mais les contrats signés en 2022 l'ont parfois été pour trois ans, avec des règles d'évolution qui peuvent maintenir des prix bien trop élevés. Il y a bien eu le « bouclier tarifaire » décidé par le gouvernement, mais qui ne faisait que limiter la hausse et d'ailleurs représentait en fait une prise en charge d'une part du prix par l'argent public. Pour les vendeurs d'énergie, ca restait le jackpot!

Les logements raccordés au réseau de chaleur ont été les mieux protégés car ils ne dépendent pas que du gaz (à Lyon, il y a la moitié de l'énergie fournie par les incinérateurs et une part aussi de biomasse). Mais tout le monde malheureusement n'est pas raccordé.

Que peuvent faire les bailleurs ?

Les bailleurs ont en général tenté d'anticiper en augmentant les provisions, mais dans de nombreux cas, cela n'a pas suffi et au moment des régularisations de charge, quand on compare les provisions payées chaque mois et la facture réelle de l'année, il reste une part qui peut dépasser 500€, voire 1000€ donc plus d'un mois de loyer, et même pour les bénéficiaires d'aides au logement, qui peut atteindre une année de reste à charge pour eux !

Normalement, les bailleurs sociaux organisent avec leurs locataires un accompagnement, avec un étalement par exemple, mais visiblement, cela n'a pas toujours été bien fait, et les situations dramatiques de contentieux sont nombreuses selon les fédérations de locataires.

Je pense qu'il serait injuste qu'un locataire se retrouve en contentieux à cause d'une telle régularisation énergétique dont les seuls responsables sont les défenseurs du marché européen de l'énergie !

On pourrait se fixer un objectif clair. Une régularisation de charge doit être plafonné par rapport aux provisions. personne ne doit se retrouver avec plusieurs mois d'équivalent loyers à payer. C'est d'ailleurs le cas pour les surconsommations d'eau. Une fuite qui semble faible dans une chasse d'eau peut générer 600 l d'eau perdue par jour, soit près de 200m³ par an, plus de 700€! Mais il existe dans ce cas des outils de protection contre les factures d'eau en forte hausse. Il y a un plafonnement des augmentations de factures d'eau.

C'est ce que nous devons inventer pour les charges énergétiques.

Que peut faire la métropole ?

La métropole n'est pas directement impliquée, mais elle participe aux conseils d'administration de plusieurs offices métropolitains et est représenté chez la plupart des autres bailleurs. Elle pilote des politiques publiques, subventionne ses offices pour des actions sociales, a des relations avec les acteurs de l'énergie, et bien sûr, elle gère le « FSL », le fonds de solidarité logement, financé par les bailleurs, et les fournisseurs d'énergie ou d'eau.

Ce FSL a plusieurs parties, l'eau, l'aide au maintien dans le logement (aides au paiement des loyers) et des aides à l'accès au logement. La métropole finance 80 % du FSL, les bailleurs sociaux financent 9 %, EDF en finance 6 %, la régie de l'eau finance 3 % qui sont consacrés à l'eau, et les autres fournisseurs dont le plus riche TOTAL Energie, ne donnent que des miettes!

<https://www.pierrealainmillet.fr/local/cache-vignettes/L400xH283/fsl-50e16.png>

FSL

Les fédérations de locataires demandent à la métropole de mobiliser ce FSL pour réduire les régularisations de charge. La difficulté pour la métropole est que le principe du FSL, c'est de prendre en charge une part d'une dette, donc sur un dossier individuel et uniquement quand la dette a été constituée, pas de manière préventive ! C'est sans doute une limite de ce mécanisme d'aide qui n'intervient que quand le problème devient un sujet de contentieux, avant que cela ne devienne grave. mais il n'est pas fait pour prévenir une dette.

C'est pourquoi je pense que la métropole doit inventer quelque chose de nouveau sur un problème qui a pris une importance considérable, comme elle l'avait fait en 2021 en créant un « FSL COVID », et ce devrait être un sujet à aborder pourquoi pas dans la conférence intercommunale du logement.

Les propositions des élus communistes

- construire avec les bailleurs une règle de limitation des régularisations de charge pour l'énergie, comme elle existe pour l'eau. A partir d'un certain montant, ou d'un pourcentage par rapport au loyer résiduel, il faut absolument trouver des mécanismes de protection des locataires. Le premier doit être de trouver comment mettre de côté le montant exceptionnel qui dépasse ce plafond, et organiser son financement en mobilisant

Les régularisations de charge des locataires en question

toutes les aides possibles et en étalant les règlements. Le bailleur doit évidemment s'y retrouver car, lui, il doit payer les factures correspondantes.

- demander fortement à tous les acteurs de l'énergie, et notamment aux fournisseurs de gaz, qui ont largement profité de l'explosion des prix pendant deux ans, de contribuer à la solidarité pour réduire l'impact pour les usagers.
- aider à organiser à la plus grande échelle possible les achats de gaz des bailleurs pour les protéger au mieux, tout en faisant pression sur les vendeurs. La métropole pourrait contacter pour cela le médiateur national de l'énergie, et même interroger directement TOTAL Energie.
- relancer la bataille pour que les bailleurs sociaux (les petites copropriétés, les collectivités locales!) puissent avoir accès au tarif régulé pour l'électricité et pour le gaz. Certes, ce n'est pas ce que veut l'Union Européenne, mais tant pis !
- étudier comment la part « énergie » du FSL peut être renforcée exceptionnellement pour tenir compte des années 2022 et 2023, pour compléter en quelque sorte le « bouclier énergie » qui avait été mis en place par l'état et qui n'a pas suffi à protéger tous les locataires.

[1] c'est d'ailleurs une des contradictions de cette situation internationale qui coute cher à l'europe, mais rapporte beaucoup aux USA!