

# CNL 35 Infos

Oct. nov. déc. 2024

## LOGEMENT

### Pour le gel des loyers et la construction de logements sociaux



#### ÉDITO

**Pour la CNL 35, se loger participe du bien commun et ne peut constituer un privilège.**

*Les dettes de loyer augmentent chez de nombreux bailleurs.*

*Les crédits alloués aux divers fonds de solidarité (FSL) voire les dispositions prises au niveau de chaque organisme HLM, les divers chèques énergie attribués en 2022 - 2023 sont en diminution voire suppression.*

*La pauvreté demeure.*

*La Présidente de la CNL 35*

La CNL a décidé d'axer la rentrée de septembre 2024 sur deux sujets principaux : **le gel des loyers et la construction massive de logements sociaux pour répondre à la crise du logement.**

Nous souhaitons porter ces demandes auprès du Gouvernement.

La CNL demande : le gel de l'indice de référence des loyers (IRL), car il faut mettre un terme à l'augmentation sans fin du prix du logement.

La situation est critique :

Près de 900 000 ménages étaient en retard de paiement de leur loyer dans le parc social à la fin de l'année 2022, en raison de l'explosion des prix de l'électricité, du gaz, de l'alimentation, de l'inflation...

Au cours d'une conférence de presse, Eddie Jacquemart, président de la CNL indique :

« Les bailleurs sociaux doivent arrêter les doubles discours : allez voir Bercy, et dites leur qu'il faut trouver des solutions afin d'éviter d'avoir à augmenter les loyers, car ça n'est plus possible pour les locataires ».

**La CNL au niveau national, exige :**

- la construction de 200 000 nouveaux logements publics par an,
- l'approfondissement de la loi SRU, qui impose des minima de logements sociaux dans toutes les villes,
- la suppression de la RLS.
- l'augmentation des APL,...

#### LOYER 2025 :

Les administrateurs CNL ne voteront pas la proposition **D'AUGMENTATION DES LOYERS DE + 3,26** au 1<sup>er</sup> janvier 2025 demandée par l'ensemble des organismes HLM : Aiguillon, Archipel, Emeraude Habitation, Espacil, Fougères Habitat, Néotoa. Ils décident de soutenir la pétition nationale pour le gel des loyers et la construction massive de logements sociaux neufs.

### Un budget 2025 de « super austérité » ?

La loi de finances 2024 avait été adoptée au 49.3. Elle consacrait le désengagement de l'État dans l'aide à la pierre. Ceci dans un contexte de construction en baisse continue de 120 000 logements par an en 2016 à 70 000 en 2023.

**La transition écologique** qui semblait préservée des coupes budgétaires, s'est trouvée rabotée par Bruno Le Maire.

Bercy a ainsi décidé de geler les deux tiers des 400 Millions euros promis en 2024 pour la rénovation des HLM.

Ces coupes budgétaires interviennent dans un contexte où les loyers ont augmenté de plus de 10 % depuis 2021, d'après l'Insee.

**Localement, en Ille-et-Vilaine, il est urgent de répondre aux nombreuses demandes de logements HLM en instance : près de 30 000 à Rennes métropole et 100 000 en Bretagne.**

**Faute de trouver un logement, nombreux salariés renoncent à un emploi.**

**À Rennes, face à la crise, il y a urgence à construire du logement étudiant.**



# TROP DE MOISSURES DANS LES LOGEMENTS !



## Quels sont les risques en cas de présence de moisissures ?

- **Risques pour la santé** : quand la moisissure devient dangereuse... Les locataires qui vivent dans un appartement ou une maison où on trouve de la moisissure sont susceptibles de présenter des symptômes plus ou moins graves : toux et accumulation de mucus, irritation des yeux, du nez et de la gorge, démangeaisons cutanées, difficultés à respirer et essoufflement, symptômes d'asthme, réactions allergiques, etc.
- **Problème d'humidité dans le logement** : des risques pour le bâti et les structures : une détérioration des matériaux, des dommages sur l'installation électrique, une dégradation de l'isolation du bien,...

Les moisissures peuvent se développer partout : les murs et plafonds, les moquettes, les placards, les joints silicones, etc. Parfois, on détecte les moisissures avant de voir les taches apparaître, à cause de l'odeur caractéristique et des murs et plafonds qui gonflent ou s'écaillent... **Lors de l'état des lieux d'entrée, il est primordial de demander au bailleur la cause.**

## D'où proviennent les moisissures en appartement ?

L'origine des moisissures est souvent liée à plusieurs facteurs structurels : remontées capillaires du sous-sol, système de ventilation défaillant (VMC), manque d'aération du logement, fuite d'eau, mauvaise isolation,...

## Ce qu'il faut retenir

- La moisissure est un champignon qui se développe dans des endroits humides, comme les murs et plafonds.
- La moisissure peut avoir des effets nocifs sur la santé et causer des dommages aux bâtiments.
- Il existe des préventions et des recours contre l'apparition de moisissure.

*En France, près d'un logement sur cinq affrontent des problèmes d'humidité favorisant l'apparition de moisissures. Au-delà de l'aspect esthétique, cela peut engendrer des troubles sur la santé ou avoir un impact sur la sécurité de l'installation électrique par exemple. **En matière d'habitat**, on parle de moisissure pour désigner les taches de couleur verdâtre, noire ou blanchâtre qui apparaissent sur les murs et les plafonds (principalement). Il s'agit d'un champignon invisible à l'œil nu, qui se développe dans un environnement humide dans les éléments du bâti (cloisons, isolation, faux plafonds, etc.).*

Pour remédier au problème, si le défaut n'est pas structurel, le locataire doit aérer chaque pièce quelques minutes par jour (10 minutes en moyenne) et après chaque douche ou pendant la préparation des repas par exemple, laisser l'air circuler librement, ne pas obstruer les bouches de ventilation, nettoyer et traiter toute tache de moisissure dès son apparition.

**pour éviter les moisissures, de multiples conseils sont ainsi à donner sans culpabiliser le locataire**

## Quels sont les recours possibles en cas de moisissures ?

Si c'est le locataire qui constate l'apparition de moisissure en cours de bail, et qu'il estime entretenir correctement le logement, il doit avertir le propriétaire bailleur **par lettre recommandée avec accusé de réception** pour demander la réalisation de travaux nécessaires.

Si c'est le propriétaire qui découvre d'importantes traces de moisissure, lors d'une visite annuelle (logement privé) pour vérifier l'entretien du bien loué par exemple, il doit rappeler au locataire ses obligations.



## Le locataire autant que le propriétaire peuvent être responsables

**Si le logement loué ne répond pas aux critères fixés par le décret n°2002-120 du 30 Janvier 2002**, le locataire est en droit de demander une mise en conformité.

Toutefois, il doit apporter la preuve de la non décence ou de l'insalubrité du logement.

- Le contrat d'assurance habitation ne prend pas en charge les réparations liées à la moisissure dans le logement sauf en cas de dégât des eaux.
- le bailleur doit louer un bien sans risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé de ses occupants, avec une isolation correcte, un système de ventilation adapté,...
- Si votre bailleur ne veut pas régler le problème à l'amiable, il ne faut pas arrêter de payer les loyers. Des instances de concertation existent : ADIL, CDC, Justice,...
- De manière générale, un propriétaire bailleur doit fournir un logement décent.

# DES ACTIVITÉS DE LA CNL 35

## À la rencontre des habitants aux forums des associations le samedi 7 octobre 2024

Les militants et les administrateurs de la CNL 35 étaient présents dans divers forums des associations dans une ambiance festive et dynamique : Au Blosne à Rennes, à Aimé Césaire au quartier Bréquigny à Rennes et à Marville à Saint-Malo.



## La fête des voisins à Galicie à Rennes

La fête des voisins du 16 juin 2024 était une occasion spéciale où les habitants du quartier se sont réunis pour partager un moment convivial.



## AG 2024 de la CNL 35 à Rennes

L'assemblée générale de la CNL 35 s'est tenue le samedi 25 mai 2024 à la MCE avec la présence de Jocelyne HERBINSKI secrétaire de la confédération.



## Journée de mobilisation pour le droit au logement pour tous

Le samedi 1<sup>er</sup> avril 2024, la CNL 35 a participé à la journée de mobilisation pour le droit au logement pour tous et pour toutes. La crise du logement n'est pas une fatalité...



## Journée mondiale des droits des consommateurs

Dans le cadre de la journée mondiale des consommateurs, la MCE et les associations de défense des consommateurs ont proposé un temps fort le vendredi 15 mars 2024 autour des questions de l'énergie au quotidien.



Suite au renouvellement du contrat de médiation au 1<sup>er</sup> janvier 2024 sur les quartiers prioritaires de Rennes, la CNL vous indique quelques chiffres d'activités :



**7.831** Adresses visitées  
**4.718** Contacts  
**870** adresses visitées par mois en moyenne.  
**524** contacts par mois en moyenne

Chaque soir, trois équipes de deux médiateurs parcourent l'ensemble des quartiers : Blosne, Bréquigny, Cleunay, Maurepas et Villejean.

- Le nombre d'adresses visitées est relativement stable d'un mois sur l'autre.
- Le nombre de contacts reste stable, avec des pics en janvier, avril et août, dus à une hausse des appels en janvier et des troubles de voisinage en avril et août, voire des occupations de partie communes.
- **A Cleunay**, les locataires se familiarisent avec le dispositif, notamment grâce aux visites de courtoisie. Le service est identifié auprès des habitants avec un numéro d'appel téléphonique 06 58 86 78 60. En cas de non réponse, n'hésitez pas à laisser un message pour être rappelé par le service.

## Actualisation des horaires de la permanence du siège à Rennes

avec la présence d'une juriste pour vous conseiller sur les litiges relatifs au logement et à la consommation.

Du lundi au mercredi : de 9h à 13h et de 14h à 17h  
Les jeudis et vendredis : Uniquement sur rendez-vous  
**Contact** : 02.99.22.20.50, cnl35malmoe@orange.fr, www.cnl35.fr.

# GEL DES LOYERS !

# CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX!

**REJOIGNEZ-NOUS !**

**SIGNEZ NOTRE PÉTITION  
pour le gel des loyers et la construction  
massive de logements sociaux neufs !**



la  
**cnl** 35

CONFÉDÉRATION DU LOGEMENT ET DE LA CONSOMMATION D'ILLE ET VILAINE

**Bulletin d'adhésion**

**Je veux défendre et respecter mes droits**

Nom : ..... Prénom : .....

Ville : ..... CP : .....

Tél. : ..... E-mail : .....

A retourner à notre adresse : CNL 35, 3 allée de Malmoe, 35200 Rennes  
ou par mail [cnl35malmoe@orange.fr](mailto:cnl35malmoe@orange.fr)