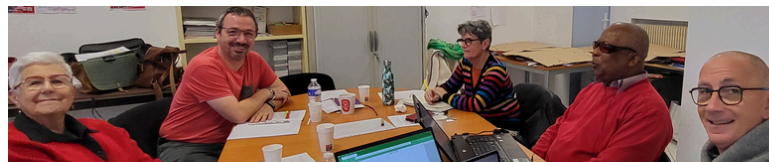


## EDITO

La fin de l'année arrive à grand pas, et s'achève sur une période incertaine. Tout d'abord, comme chaque année, les bailleurs ont eu à se prononcer sur l'évolution des loyers pour 2025. Et, une fois de plus, la totalité d'entre eux ont choisi une augmentation des loyers de 3,26 %. L'année 2024 a été jalonnée d'augmentation des charges d'énergie, d'alimentation... Le nombre de foyers en difficultés financières explose et les bailleurs continuent d'augmenter chaque année le montant des loyers, du maximum autorisé. Les administrateurs se sont opposés à ses augmentations et continueront à le faire. Chacun doit pouvoir se loger dignement et voir son pouvoir d'achat garanti. Or, la politique d'austérité du gouvernement qui s'annonce ne va pas améliorer cette situation. Les coupes budgétaires imposées aux collectivités territoriales vont, notamment, impacter la vie associative. Une fois de plus, ceux sont les publics déjà touchés par la politique actuelle du logement qui vont être impactés.

L'année 2024 s'achève sur la mise en place d'une nouvelle formation sur les différentes catégories de logements et leurs financements. Cette formation va évoluer, n'hésitez pas à vous inscrire aux prochaines sessions. Cette année voit également la multiplication des permanences à la fédération comme dans certaines communes. Parlez-en autour de vous, à ceux qui ne connaissent pas encore la CNL31.

Dans cette période troublée, il me reste néanmoins à vous souhaiter de passer de bonnes fêtes de fin d'année, en espérant vous retrouver l'année prochaine.



## INFOS RESEAU

### Ascenseurs de la résidence La Minoterie

La résidence La Minoterie, à Villemur-sur-Tarn, a connu durant de longs mois les défaillances et les pannes, d'ascenseurs. L'action des locataires, accompagnés par la CNL31, a permis le remplacement des ascenseurs défectueux par des équipements plus modernes et plus fiables.

La société qui a effectué les travaux d'installation, assurera aussi l'entretien.

Le montant des travaux pour les deux ascenseurs, s'élève à 217 000€ TTC, entièrement pris en charge par l'OPH31, qui n'a bénéficié d'aucunes subventions, ni d'aides.

C'est avec l'argent de chacun d'entre nous, que les travaux ont été réalisés, aussi nous devons préserver ces équipements afin de ne plus subir les désagréments du passé, il en va aussi de notre responsabilité.

La CNL31 est toujours à vos côtés pour améliorer votre quotidien et défendre l'intérêt de tous les locataires, comme elle a été pour ces travaux d'ascenseurs et les désagréments dus aux problèmes de canalisations d'évacuations des eaux usées.



## DATES A RETENIR

**Fêtes de fin d'année :** les permanences et l'accueil téléphonique ne seront pas assurés du jeudi 26 décembre 2024 inclus au vendredi 03 janvier 2025 inclus.

## CONSOMMATION

### Arnaques bancaires

La période des fêtes est propice aux différentes arnaques.

Celle qui a le vent en poupe depuis quelques mois, c'est le piratage des comptes bancaires.

Les arnaqueurs vous appellent, et vous mettent en attente.

C'est le numéro de téléphone de votre banque, et c'est la musique d'attente de votre banque !

Vous êtes ainsi mis en confiance.

Ensuite, ils vous reprennent en vous disant que votre compte a été piraté.

Ils vous demandent alors de confirmer vos coordonnées bancaires, votre code secret, et votre accord pour les actualiser.

Si vous accédez à leur demande, ils peuvent ainsi retirer l'argent de vos comptes, le mettent à leur propre compte qu'ils ferment en suivant.

En cas de réclamation, votre banque ne pourra pas vous rembourser, car vous aviez donné votre accord pour cette opération !

Bon à savoir :

-Aucune banque ne vous demandera vos coordonnées bancaires, ni votre code au téléphone.

Précautions :

-Ne jamais répondre à une sollicitation téléphonique concernant vos coordonnées bancaires et votre code secret.

-Ne jamais répondre à un message Internet dont vous n'êtes pas sûr.

-Ne jamais cliquer sur un lien d'un message Internet suspect.

Conduite à tenir :

En cas de doute : demander un rendez-vous physique avec votre conseiller bancaire.

## BON A SAVOIR

### Qu'est-ce que la vétusté ?

La vétusté est la détérioration normale d'un matériau ou d'un équipement dû à l'usage et au temps. La détérioration d'un bien (une peinture, un revêtement de sol, une chaudière, etc.) liée à la vétusté n'est pas assimilable à une dégradation : le locataire, n'a donc pas à prendre à sa charge les éventuels frais de réparation ou de remise en état.

Lors de l'état des lieux de sortie, l'état d'usure est constaté afin d'évaluer la dégradation éventuelle d'un matériau ou d'un équipement du logement. La loi (article 7 de la loi du 6 juillet 1989) oblige le locataire à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements ainsi que les menues réparations et les réparations locatives. Mais cette obligation ne s'applique pas lorsque ces réparations sont dues à la vétusté. Ces frais restent à la charge du bailleur.

En revanche, le locataire peut se voir retenir des frais de réparation si la détérioration est liée à sa négligence, à un défaut d'entretien, ou à une dégradation directe d'un matériau ou un équipement (WC cassés, moquette brûlée,...).

### Qu'est-ce que la grille de vétusté ?

Certains contrats de location se réfèrent à une grille de vétusté pour informer les propriétaires et les locataires sur les frais liés à la vétusté et ceux induits par une dégradation incombant au locataire. Cette grille fixe des estimations de la durée de vie théorique des matériaux et des équipements du logement. Chacun se voit appliquer un abattement forfaitaire en fonction du nombre d'années d'usage qui s'appliquerait alors au montant des frais de réparation auquel le locataire serait tenu.

Toutefois, aucune grille de vétusté uniforme n'est fixée par la loi et la réglementation. C'est au contrat de bail de fixer cette grille, qui doit être choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

Restez vigilant tant au niveau de l'entretien courant des équipements de votre logement, que du déroulé des état des lieux. Vous pouvez consulter la grille de vétusté auprès de la fédération.