



Ollainville

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

- Séance du 5 juillet 2023 -

DELIBERATION
N° CM 26/066/2023

Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice :
27

Présents et représentés :
27

L'an deux mille vingt-trois, le 5 juillet, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués le 29 juin 2023, se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil.

PRÉSENTS : M. Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire,
M. Olivier MALECAMP, Mme Muriel CHEVRON, M. Régis CARPENTIER, Mme Marie-Hélène CHAPDELAINÉ, M. Nicolas FOUQUE, M. Thierry FAVOCCIA, Mme Marie-Christine HARISLUR, Adjoints au Maire,
M. Pierre PAREUX, Mme France NOIROT, Mme Isabelle BOTIN, Mme Marie-France DELANZY, M. Patrick BONNEMYE, M. Michel BURILLO, M. Thierry DELCUPE, Mme Christine ROUSSET, Mme Véronique MAFFÉO, M. Nicolas PIOT, M. Ludovic GOURDY, M. Julien BOUILLON, M. Philippe JOLY, Mme Sylvie MARCHAND, M. Laurent MEUNIER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : M. Didier BONNIER qui donne procuration à M. Michel BURILLO, Mme Sophie Anne PÉAN qui donne procuration à Mme Marie-France DELANZY, Mme Adeline CLOGENSON qui donne procuration à M. Ludovic GOURDY, M. Philippe CHERY qui donne procuration à M. Jean-Michel GIRAUDEAU

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Muriel CHEVRON

- **Régularisation des charges, provisions de charges : les locataires doivent être respectés !**

Depuis 2 ans, nos habitants subissent les répercussions économiques brutales de la guerre en Ukraine et de la crise énergétique mondiale. La concomitance de ces facteurs structurels et conjoncturels a plongé nos économies dans un contexte de forte inflation des prix à la consommation, et tout particulièrement des prix de l'énergie (électricité, chauffage) pour les ménages.

Face à cette crise qui frappe durement le pouvoir d'achat des habitants, plusieurs mesures ont déjà été prises par la puissance publique.

Tout d'abord, à l'appel de l'État, les entreprises, les collectivités territoriales et les habitants ont adapté leurs comportements pour faire baisser sensiblement leurs consommations, avec des mesures de sobriété, à l'instar du plan déployé par la commune d'Ollainville, tout comme par Cœur d'Essonne Agglomération (baisse du chauffage, extinction de l'éclairage nocturne, etc.). Ces efforts conséquents et rapides ont ainsi entraîné une réduction de la consommation nationale de 12% entre août 2022 et mai 2023, par rapport aux années 2018-2019 (période de référence d'avant COVID 19). Un résultat sans précédent dû en grande partie à l'engagement de tous les habitants.

Aussi, l'État a déployé un bouclier tarifaire, depuis novembre 2021 et un amortisseur électricité au moins jusqu'en juin 2023, pour les petites et moyennes entreprises et les habitants, puis, plus tardivement pour les collectivités locales (et non l'ensemble des administrations publiques malheureusement). Ces

mesures ont pour objectif de limiter les hausses de factures énergétiques à 4 % en 2022 puis 15 % en 2023, pour les ménages, soit une hausse moyenne limitée entre 20 et 25 € par mois.

Cependant, malgré les intentions de l'État, dans les faits, l'ensemble des Français ne bénéficie pas du bouclier tarifaire et tout particulièrement en ce qui concerne leurs factures de chauffage.

En effet, à l'exception de leur consommation électrique directe, la grande majorité des habitants des logements sociaux ne paye pas leurs consommations énergétiques domestiques (pour le chauffage, l'eau chaude, la cuisson) aux fournisseurs d'énergie, mais par l'intermédiaire de leurs bailleurs à travers les charges locatives récupérables. Ces consommations individuelles s'ajoutent par ailleurs au prorata des charges collectives des parties communes (lumière, ascenseur, le cas échéant, notamment).

Or, au vu des appels de charges reçus par de très nombreux habitants des logements sociaux, il apparaît que le bouclier tarifaire n'a pas été correctement répercuté par de nombreux bailleurs, y compris les bailleurs publics ou assimilés. Loin des 15 % promis par le Gouvernement, les provisions pour charges explosent avec des hausses annoncées jusqu'à 350 % par rapport à 2022.

Pourtant, le Gouvernement a explicitement prévu que ces aides soient « répercutées par le gestionnaire d'habitat collectif sur les charges ».

En outre, ces appels de charges interviennent la plupart du temps, avant les régularisations annuelles et donc sans tenir compte des consommations effectivement constatées l'année précédente et leur répartition. Pourtant, ces régularisations, précises et détaillées, doivent être transmises aux locataires un mois avant la régularisation annuelle, ce qui justifie les provisions de l'année suivante. Au-delà d'être fortement préjudiciables pour les finances des locataires, les associations de locataires indiquent que ces appels de charges sont non conformes.

Par ailleurs, la rénovation énergétique des bâtiments et des logements sociaux est la réponse la plus efficace à moyen et long terme pour réduire les consommations énergétiques. Si certains bailleurs ont effectivement entrepris de tels travaux, il convient de rappeler que les investissements associés sur leur patrimoine loué ne peuvent en aucun cas être récupérés sur les charges locatives.

Par conséquent, les élus du Conseil Municipal d'Ollainville appellent à l'arrêt immédiat de ces pratiques et interpellent l'État pour que les droits des locataires du logement social soient respectés.

Les élus de l'Agglomération, dans une délibération du 28 juin 2023, ont rappelé qu'ils entendent encadrer leur collaboration avec les bailleurs, dans un nouveau dispositif de labellisation qui intégrera l'enjeu des charges locatives et de performance énergétique des logements, dispositif auquel la commune d'Ollainville participera.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Considérant l'inflation brutale des prix à la consommation et des énergies depuis 2021 et ses répercussions sur le pouvoir d'achat des ménages locataires du parc social déjà fortement dégradé par le contexte économique,

Considérant les mesures d'urgence mises en place par l'État pour atténuer les hausses des tarifs de l'énergie auprès des Français et leurs modalités de mise en œuvre,

Considérant l'explosion des provisions pour charges locatives malgré les mesures prises par l'État pour faire face à la crise des prix de l'énergie,

Considérant l'alerte d'associations de locataires qui constatent des cas d'irrégularités dans les procédures et les justifications de récupération des charges locatives,

Entendu l'exposé de Madame Marie-Christine HARISLUR, Adjointe au Maire,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
À L'UNANIMITÉ**

- **Demande** aux bailleurs sociaux, l'application effective du bouclier tarifaire sur l'électricité et le gaz et de l'amortisseur électricité au profit des locataires à travers leur répercussion sur les charges locatives.
- **Demande** aux bailleurs sociaux, l'accélération et le suivi de la qualité des chantiers de rénovation thermique et énergétique de leur patrimoine.
- **Demande** au Préfet de l'Essonne et au Préfet délégué à l'Égalité des Chances de l'Essonne d'intervenir auprès des bailleurs sociaux pour une application effective de la loi et de mesures de bouclier tarifaire aux ménages.
- **Dit** que la présente délibération sera transmise aux bailleurs sociaux de la commune d'Ollainville.

Le 6 juillet 2023

Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire



Giraudau

REÇU EN PREFECTURE

le 07/07/2023

Application agréée E-legalite.com

