

Séance Plénière
30 juin 2025

AMENDEMENT - Un fonds de solidarité substantiel pour les locataires d'Alsace Habitat et le principe de plafonnement des appels de charges

Rapport N° CD-2025-3-8-5
N° applicatif 12704

Exposé sommaire - Alsace Habitat doit assumer ses responsabilités en tant que bailleur social, en créant un fonds de solidarité adapté aux besoins des locataires pour le règlement des charges et en plafonnant les appels de charges.

Alors que les locataires d'Alsace Habitat ont reçu des rappels de charges énergétiques, allant de 500 à 2000 euros, parfois jusqu'à 3000 euros annuellement, depuis 2022. Ces rappels d'un montant astronomique pour des foyers modestes composant la grande majorité des locataires d'Alsace Habitat, ne peuvent pas être réglés par les locataires sans tomber dans la grande précarité. Alsace Habitat devient alors une fabrique de la précarité ! Pourtant notre Collectivité est actionnaire principal d'Alsace Habitat, autrement dit les locataires sollicitent les services de l'action sociale de notre collectivité pour répondre à leur détresse dont Alsace Habitat est responsable !

Plusieurs fonds d'aide ont été mis en place par Alsace Habitat, notamment fin mai 2025, suite à une colère grandissante des locataires organisés en collectifs. Ce fonds de 116 000 euros est très largement insuffisant car il ne permet que de plafonner le montant des charges pour chaque locataire à 2000 euros, ce qui est encore beaucoup trop élevé pour pouvoir être supporté par les locataires.

Afin d'apporter une aide substantielle et équitable à l'ensemble des locataires pour les charges annuelles de 2022, 2023, 2024, et l'année en cours, un fonds d'urgence doit être débloqué, montant qui peut évoluer et qui sera calculé à partir d'une analyse des décomptes de charge de l'ensemble des locataires, par les services conjoints de la CeA et d'Alsace Habitat. Le financement de ce fonds sera assuré par le gel (relativement indolore) d'une partie des dépenses prévues pour les infrastructures nouvelles dont le budget 2025 s'élève à 39 millions d'euros dont 3 millions en plus par décision modificative qui peuvent être réaffectés pour le financement de ce fonds d'urgence.

Il est temps que Alsace Habitat agisse à hauteur des besoins des locataires. N'ayant pas anticipé l'augmentation des charges énergétiques et leur impact social sur les foyers, Alsace Habitat se doit de limiter le taux des charges d'eau et de chauffage à 20% du loyer brut pour les appels de charge en cours et à venir. La limitation du taux des charges ne doit pas, en outre, se répercuter sur les provisions de charges qui doivent rester minimales.

Amendement

AJOUTER AVANT LE PARAGRAPHE IV. POINTS DIVERS QUI DEVIENT LE PARAGRAPHE V. POINTS DIVERS, LE PARAGRAPHE SUIVANT (page 13)

“IV. Soutien financier dans le cadre d’une urgence sociale - Alsace Habitat

Alsace Habitat soutient ses locataires en situation de difficulté financière pour régler les appels de charge depuis 2022. Afin de les soutenir dans cette hausse des tarifs énergétiques, est fixé le principe du plafonnement des charges à hauteur de 20% du loyer brut. Ce principe garantit l’équité entre les locataires devant les charges.

Afin de les accompagner dans le règlement des charges en cours, il est instauré **un nouveau fonds d’urgence dont le montant est calculé à partir d’une analyse des décomptes de charge des locataires, par les services de la CeA et les services d’Alsace Habitat**. Tout locataire est éligible au fonds si les rappels de charge ont fait dépasser les 20% du loyer brut, de sorte que le fonds d’urgence compense les frais dépassant les 20%.

A partir de l’année 2026, **les charges et provisions de charges seront plafonnées à 20% du loyer brut** pour chaque locataire d’Alsace Habitat.”

Amendement déposé par **Madame Fleur Laronze** pour le collectif des élu.es écologistes et communiste.

