

Un an de COVID-19 Les conséquences pour les locataires





Le groupement de locataires : une nécessité

Nous sommes la deuxième organisation de locataires dans le secteur social, et pourtant notre base d'adhérents ne reflète pas cette réalité.

Sans pour autant créer des associations dans chaque immeuble de chaque bailleur, la création de groupements de locataires par immeuble nous permet d'être informés des difficultés spécifiques et ainsi d'être porteurs, dans les CCL, des réalités de terrain.

La constitution de groupements estampillés CLCV auprès des bailleurs légitime notre représentativité et nous donne plus de poids dans les négociations.

C'est de plus la possibilité d'enrichir notre vivier de locataires engagés et de faciliter ainsi la constitution de listes pour les prochaines élections qui s'approchent (rappelons-nous des difficultés pour constituer, dans certains cas, les listes nécessaires).

Nous apporterons la formation nécessaire à l'ensemble des nouveaux « militants » qui pourront prendre le relais, à terme, des forces vives actuelles. En clair, le groupement de locataires, c'est l'avenir !

Jean-Yves MANO

Président de la CLCV

SOMMAIRE

Actualités 3/4

- Loi ELAN : état de la réforme des attributions
- Réforme des APL
Des mauvaises surprises depuis février

Votre action 5

- Webinaire sur le logement social : une expérience réussie

Parole d'administrateur 6

- « Le bailleur nous rappelle sans cesse nos devoirs, mais oublie toujours le plus important : nous avons des droits. »

Dossier 7/9

- Un an de COVID-19 : les conséquences pour les locataires

De vous à nous 10/11

- Réhabilitation : la CLCV 63 obtient la suppression de la 3^{ème} ligne
- Élection du président d'un bailleur social invalidée par la CLCV 78
- Toit et Joie : les locataires ont gagné !

Info HLM N° 108 - 1^{er} trimestre 2021

Publication réalisée pour l'ANAOH par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.
Dépôt légal 1^{er} trimestre 2021 - ISSN N° 2109-2125.

Directeur de la publication : Jean-Yves Mano.

Rédactrice en chef : Katy Le Moël.

Rédaction : Guillaume Aichelmann.

Maquette : Philippe Régnier.

Imprimerie : Rivet Presse 24 rue Claude-Henri-Gorceix, 87000 Limoges.

Abonnement annuel : associations et administrateurs CLCV : 20 €.

Abonnements en nombre, voir : www.clcv.org, rubrique *Vie du réseau* > *Adhérent et cotisations* > *Documents et imprimés pour la gestion des cotisations et abonnements*. Reproduction interdite sans autorisation.

ATTRIBUTIONS

Loi ELAN : état de la réforme des attributions

Avec la loi ELAN, le processus des attributions des logements sociaux a fortement évolué. De nouvelles contraintes ont émergé, entre nouvelle liste de pièces justificatives à fournir, l'examen de l'occupation des logements avec les CALEOL et une gestion différente des attributions. Sur ce dernier point, la cotation et la gestion en flux doivent être en place d'ici la fin de l'année. Quels seront les impacts de ces nouvelles obligations sur les locataires ? Explications.

La cotation : aide à la décision ou perte d'autonomie ?

La cotation désigne un ensemble de critères pour simplifier la classification des demandes de logements sociaux selon des critères de priorité. Parmi ces critères, on retrouve l'adéquation entre la demande de logement (nombre d'occupants, revenus, ancienneté de la demande, raisons professionnelles) et l'offre de logement (nombre de pièces, logement adapté en cas de handicap ou de dépendance, quartier, proximité avec le travail). Après plusieurs expérimentations dans les grandes villes, elle devient obligatoire en septembre 2021 pour l'ensemble des bailleurs sociaux avec la loi ELAN. La cotation peut être utile face aux différentes demandes.

Selon les bailleurs, la cotation est un outil d'aide à la décision pour la commission d'attribution (CAL ou CALEOL), mais cette dernière reste souveraine. Toutefois, nous remarquons pour les CAL en ligne, du fait de la pandémie, que la cotation empêche d'exprimer nos avis et autres réserves face aux dossiers présentés.

Les métropoles souffrant d'un déficit de logements sociaux souhaitent répondre le plus rapidement possible, parfois sans prendre en compte les avis des membres de la commission. Or ces derniers ont une expérience établie des types de logements dans certains quartiers, et souhaitent que les locataires en place et les nouveaux arrivants puissent vivre ensemble dans de bonnes conditions.

De l'importance de la concertation

Lorsque la cotation fait l'objet d'une concertation détaillée entre l'ensemble des acteurs (bailleurs sociaux, communes, réservataires, associations, représentants des locataires), elle peut être particulièrement efficace et appréciée. Certains dossiers sont mis davantage en valeur du fait de l'attente des demandeurs, et la cotation permet à la commission d'attribution de mieux connaître les dossiers.

Toutefois, la concertation est souvent oubliée, notamment par les plus gros bailleurs. Du fait de la diversité de leur patrimoine et des types de demande, une solution unique est appliquée sur l'ensemble du territoire, sans prendre en compte les pratiques existantes et les avis locaux. Ainsi, certains critères pertinents dans des zones très tendues sont inopérants dans les zones détendues. Par exemple, dans les grandes villes, une articulation au niveau de la métropole est impérative

pour éviter une concentration des ménages pauvres dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Dans les régions où la demande est plus faible, ce critère n'est pas aussi important.

Il en est de même entre des locataires en mobilité professionnelle qui vont sans doute changer de logement rapidement, des couples ou familles qui souhaitent habiter plusieurs années, et des personnes âgées qui ne souhaitent pas changer de logement car elles y ont vécu une grande partie de leur vie. Une application large, sans concertation, et précipitée de la cotation peut donc se révéler très compliquée dans le processus d'attribution. Ce problème s'accompagne d'un autre problème, la gestion en flux, surtout dans les grandes villes.

La gestion en flux : gérer la pénurie

La gestion en flux doit être mise en place pour novembre 2021. Contrairement à la cotation, aucun bailleur n'a lancé la gestion en flux pour l'instant, et la plupart ne pensent pas être en capacité de le faire avant 2022. Ceci s'explique par la complexité du processus avec les réservataires tels que les préfets ou Action Logement. Actuellement, un stock de logements est attribué chaque année aux réservataires. Les locataires changent, mais les logements demeurent attribués aux réservataires.

À partir de novembre, les réservataires perdent ce stock, et recevront un pourcentage des attributions annuelles pour y loger leurs demandeurs (salariés pour Action Logement, DALO pour le préfet, etc.). L'objectif du gouvernement avec cette mesure est de garantir une meilleure gestion des attributions avec les réservataires, et mieux loger les locataires.

Toutefois, l'État conserve une part très importante de ces réservations (30%), ce qui laisse peu de marges de manœuvre aux autres réservataires, et encore moins aux bailleurs sociaux qui ne connaissent pas les types de locataires logés. L'absence de coordination au niveau intercommunal du fait de délais très courts n'arrange rien. De nombreuses communes n'ont pas de commission intercommunale d'attribution (CIA), et n'ont pas l'expertise pour mener cette réforme très technique, par manque de pilotage de la part de l'État. Nous craignons donc une gestion de la pénurie de logements dans les zones tendues, au détriment de la construction de logements abordables et de qualité. La vigilance est de mise face à cette réforme.

APL

Réforme des APL

Des mauvaises surprises depuis février

La réforme de contemporanéisation de l'APL (APL en temps réel) est enfin en place depuis janvier après plus de deux ans de retard. Les premiers versements ont été effectués fin janvier pour les locataires du logement social, début février pour ceux du logement privé. Plusieurs locataires sont déjà impactés. Explications sur la situation actuelle.

Trois ans de baisse des APL

Réforme annoncée depuis 2018, la modification du calcul des APL est une source d'inquiétude pour les locataires depuis 2017. Le gouvernement avait procédé à une baisse de 5 euros sur les versements, puis une désindexation de l'APL sur l'inflation, renouvelée chaque année depuis.

A cela s'ajoutait la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour le logement social et la suppression de l'APL à l'accession à la propriété. Cette réduction de loyer de solidarité affecte particulièrement les bailleurs sociaux, qui perdent ainsi des moyens financiers pour réaliser de nouveaux logements, des travaux de réhabilitation, ou maîtriser les loyers.

Cumulée aux coupes budgétaires dans le cadre de la clause de revoyure, ainsi que la contribution exceptionnelle d'Action Logement au budget de l'État, la situation des bailleurs sociaux, et donc le cadre de vie des locataires, est critique. En trois ans, l'État a économisé près de 3,7 milliards d'euros, au détriment des locataires.

Un temps réel qui passe mal

La contemporanéisation désigne la réforme du mode de calcul des versements des APL. Au lieu de prendre en compte les revenus des locataires d'il y a deux ans, désormais ce seront les revenus de l'année précédente qui seront pris en compte, avec une réévaluation tous les trois mois. L'objectif du gouvernement était alors d'économiser environ 1,2 milliard d'euros tous les ans, en limitant les versements aux personnes connaissant une hausse de leurs revenus ou un changement de situation professionnelle ou familiale.

Ironiquement, cette réforme se révélera utile pour beaucoup face à la crise sanitaire, car prenant en compte leurs revenus de 2020, et non ceux de 2019. Cette aide sera donc la bienvenue. Toutefois, et comme nous le craignons, de nombreux locataires ont vu leur APL baissée suite à un changement de situation. Ainsi, un étudiant rentrant sur le marché du travail (contrat de travail, apprentissage, professionnalisation) a vu son APL supprimée. Le gouvernement et les CAF avaient indiqué pourtant que l'aide serait réduite de manière dégressive, mais cela ne semble pas être le cas.

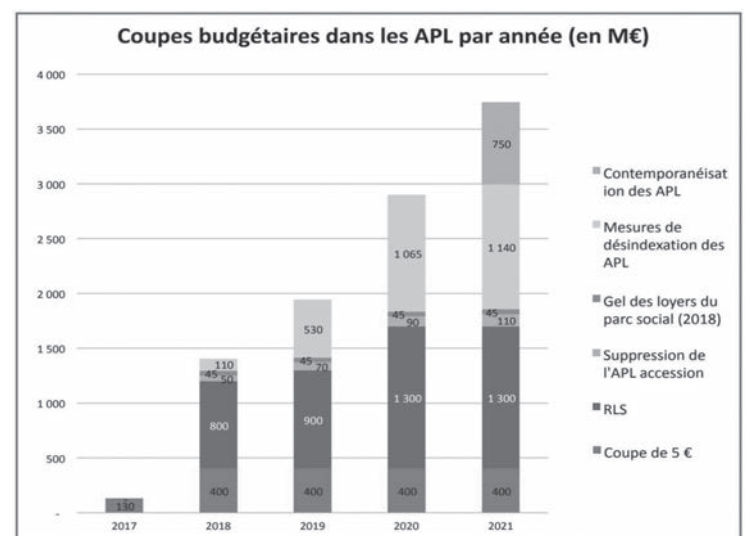
L'absence de simulation et de prise en compte des différentes possibilités d'évolution, que nous demandons depuis plus

d'un an, prouve que ce projet n'a pas été conçu pour répondre aux préoccupations de nombreux bénéficiaires. L'État devrait également économiser 750 millions d'euros avec cette réforme pour l'année 2021, d'après le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre. Près de 27 000 personnes ont signé une pétition exprimant leur angoisse à ce sujet.

Au-delà des changements de situation, nous constatons également que des personnes retraitées ou sans changement de revenu apparent ont également vu leur APL baissée ou supprimée. Cela peut s'expliquer par un changement des plafonds de versement de l'APL. En effet, au-delà d'une certaine somme (environ 1 200 euros par mois), l'APL n'est pas versée. Face à la crise sanitaire et aux angoisses qu'elle engendre, une perte de pouvoir d'achat et une aide vitale pour les loyers réduite aggravent la fragilité des ménages.

Nous espérons que la situation sera corrigée pour de nombreux locataires lors de la réactualisation des informations des CAF en avril. En attendant, il est nécessaire pour les locataires de prendre contact avec leur CAF respective pour exposer leur situation, et trouver une solution la plus rapide possible en cas de baisse ou suppression des APL.

Évolution de la baisse des APL depuis 2017



Source : rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre 2021

FORMATION

Webinaire sur le logement social

Une expérience réussie

Lors du confinement de novembre, la CLCV a pu expérimenter un nouveau format de formation : le webinaire. Alors que le télétravail s'impose et que les réunions physiques sont rendues difficiles par la crise sanitaire, il s'agit d'un outil pour continuer les échanges et apprendre davantage. Retour sur cette expérience.

Origine du webinaire

Depuis plusieurs années, les différentes structures CLCV réalisent des formations auprès de leurs adhérents, permanents, et administrateurs locataires. Ces formations sont menées soit par la structure CLCV (union locale ou union départementale), soit par le Secrétariat national. Dans le second cas, nous nous déplaçons vers la structure locale pour échanger avec les participants au cours d'une journée sur un sujet en particulier. Les discussions sont particulièrement riches et permettent de partager les expériences et actions de chacun, pour répliquer les meilleures auprès d'autres structures CLCV.

Toutefois, nous avons remarqué que certaines structures ne disposent pas toujours des formations souhaitées, soit pour des raisons pratiques (agenda chargé, difficultés à réunir plusieurs personnes), géographiques (éloignement, trajets trop longs), ou financières (manque d'équipement de projection, location de salle). Ces difficultés sont devenues insupportables avec la crise sanitaire, du fait des restrictions sur les déplacements, des couvre-feux, et surtout les recommandations gouvernementales concernant la distanciation sociale et le port du masque.

Face à cela, le Secrétariat national a envisagé de mener des formations à distance par visioconférence, au même titre que les réunions auxquelles vous pouvez assister. Mais nous y étions encore limités par le nombre de participants. Nous avons donc décidé de réaliser un séminaire en ligne, ou webinaire. Le principe est similaire à celui d'une visioconférence, mais reprend l'organisation d'une formation, avec des animateurs modérant les discussions, et proposant des réponses à vos questions.

Webinaire sur le logement social : un échange riche

Le 12 novembre 2020, nous avons lancé notre premier webinaire sur le logement social. Son titre : « Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur le logement social ».

L'objectif était de laisser la parole libre aux administrateurs et autres personnes impliquées dans le logement social à la CLCV, en répondant à vos questions. Nous étions deux : une personne pour les questions juridiques, et une autre pour les questions politiques et militantes. Les différents participants pouvaient compléter nos remarques par leurs expériences.

Les grands thèmes abordés

Nous avons abordé plusieurs sujets importants pour les locataires. Les grands thèmes étaient :

- les loyers (hausse de loyers, gestion des impayés avec la crise actuelle, engagements des bailleurs) ;
- les regroupements de bailleurs sociaux suite à la loi ELAN (fusions et SAC) ;
- le fonctionnement des commissions d'attribution (défendre un dossier de demande, les nouvelles règles sur l'occupation, la réforme à venir sur les attributions) ;
- les charges récupérables (les postes concernés, comment réaliser le contrôle de charges) ;
- l'état des lieux (sa forme, les règles sur sa modification) ;
- la copropriété mixte et les ventes HLM (quelles informations, comment s'organiser dans une copropriété).

Exemples de questions posées

Parmi ces thèmes, plusieurs questions sont revenues sur les loyers, notamment en cas de hausse à la suite de travaux ou d'une relocation. S'il est possible pour le bailleur d'augmenter les loyers, il doit respecter plusieurs règles. Le conseil d'administration doit voter pour la hausse annuelle (plafonnée sur l'indice de référence des loyers) pour qu'elle soit applicable. En cas de réhabilitation des logements, ou accord écrit de l'autorité de tutelle (commune, EPCI, etc.), la hausse peut atteindre 5%, en plus de la hausse annuelle des loyers mentionnée plus haut. Ce plafond ne peut être dépassé que si et seulement si les locataires ou leurs représentants s'expriment favorablement à une hausse supérieure par un vote d'un accord collectif. Notre rôle est de vérifier que l'accord apporte quelque chose aux locataires qui nécessiterait une hausse aussi importante. Si ce n'est pas le cas, nous devons le contester. La CLCV s'oppose à la hausse des loyers sous toutes ces formes, car nous estimons que les bailleurs doivent se constituer leur trésorerie pour réaliser les travaux et la maintenance, car nous payons déjà des loyers et charges en ce sens. Sur la question des regroupements et fusions de bailleurs nous avons rappelé l'importance de communiquer entre structures CLCV et administrateurs locataires. Lors d'une élection, il est important de négocier des protocoles écrits avec les bailleurs sociaux pour éviter les surprises sur ce type de scrutins.

INTERVIEW

« Le bailleur nous rappelle sans cesse nos devoirs, mais oublie toujours le plus important : nous avons des droits. »

Safia Patillon est administratrice locataire chez l'office HLM Logial-COOP, dans le Val-de-Marne. Éluë en 2018, elle revient sur son parcours et sur son engagement pour les locataires.



Comment êtes-vous devenue administratrice locataire ?

D'actions en actions sur ma résidence en tant que représentante de mon groupement de locataires, et bien décidée à ce que les problèmes de ma résidence se résolvent, je me suis impliquée davantage avec la CLCV. J'ai pu apprendre sur le rôle de représentant des locataires à mon niveau, et comment faire entendre nos droits. De fil en aiguille la CLCV m'a proposée de devenir administratrice auprès de mon bailleur. Dans un premier temps, cela constituait un important défi pour moi. Représenter une résidence est une chose, mais représenter l'ensemble des locataires d'un bailleur comme Logial (près de 9000 logements sur des dizaines de communes) en est une autre. J'ai été élue, et au fur et à mesure j'ai appris les principaux sujets à vérifier en tant qu'administratrice, que ce soit lors des attributions dans les CALEOL, le vote du budget en conseil d'administration, et le rôle de la concertation locative en CCL. En plus de ma fonction d'administratrice-locataire, je suis chargée de mission logement au sein de la CLCV du Val-de-Marne.

Quelle est votre plus grande réussite ?

Pour moi, chaque petite chose réalisée est une réussite. Face au nombre de locataires sans voix ou qui ne sont pas entendus par leur bailleur, il faut défendre leurs droits. Chaque vote lors d'un conseil d'administration est une

réussite. Chaque prise de position lors d'une CALEOL pour défendre un dossier est une réussite. Rencontrer un locataire, lui donner un conseil, l'écouter, le suivre, l'aider dans son dossier est une réussite. J'ai la chance par mon rôle de représentante des locataires d'avoir des liens en direct avec le bailleur, ce simple fait de mettre le bailleur et le locataire en contact est déjà une réussite. La réussite, c'est la bonne gestion d'un litige, d'un sinistre. C'est grâce à la collaboration des personnes autour de moi, le locataire, le bailleur, mes collègues de la CLCV fort de leurs expériences, et les bénévoles que nous améliorons notre quotidien.

C'est bientôt les élections, quels conseils donneriez-vous aux futurs administrateurs locataires ?

Pour devenir et être administrateur, il y a un côté engagé, militant, que l'on ne doit pas oublier. Il faut toujours garder à l'esprit ce pour quoi nous sommes élus et ceux pour qui nous sommes présents. Nous siégeons au conseil d'administration, et même si notre voix n'est pas majoritaire, et au-delà de la fonction, nous sommes élus par les locataires. Ils attendent de nous un soutien fort, une représentativité sur les sujets majeurs : limiter l'augmentation des loyers, vérifier la bonne réalisation des travaux et leur coût, respecter les dossiers de demande de logement en CALEOL. Les locataires veulent aussi de l'écoute et des missions de terrain !

Je m'appelle Safia Patillon, j'ai rejoint la CLCV un peu par hasard, en recherchant des solutions face à mon bailleur. Nous avons de nombreux problèmes dans la résidence. Le chauffage ne fonctionnait que par intermittence, les infiltrations progressaient, et nous étions victimes de squatteurs. La résidence se dégradait rapidement et malgré les demandes des locataires, le bailleur n'agissait pas.

En effectuant quelques recherches sur internet pour trouver une solution, j'ai découvert les associations de locataires. Après une rencontre avec la présidente La CLCV du Val-de-Marne, j'ai obtenu des informations, et nous avons créé avec quelques voisins un collectif reconnu par le bailleur.

Le bailleur nous (locataires) rappelle sans cesse nos devoirs, mais oublie toujours le plus important : nous avons des droits. Cela peut paraître évident, mais il est toujours nécessaire de le rappeler. Les administrateurs locataires sont là pour défendre les intérêts des locataires, bien souvent mis de côté.



pikselstock@Pxabay

Un an de COVID-19 Les conséquences pour les locataires

Comment les locataires et les bailleurs sociaux ont-ils réagi face à la crise sanitaire qui frappe notre pays ? *Info HLM* revient sur les actions qui ont été mises en place durant l'année écoulée.

Le 17 mars 2020, la France entière se retrouvait à l'arrêt. Nous nous confinons chez nous face à un nouveau virus aux conséquences dramatiques pour nos familles et amis. Près de 90 000 personnes, voisins, amis, proches, nous ont quittés. Un an après, la crise est loin d'être terminée, entre hausse des cas positifs, obligation du port du masque, distanciation sociale et couvre-feu à 18 heures. Pour les locataires, cette crise révèle des difficultés connues, mais trop souvent oubliées ou ignorées : mauvaises conditions de vie, isolement, absence de perspective. Elle a aussi montré que nous sommes capables d'une grande solidarité et d'entraide.

1^{er} confinement : un élan de solidarité et des bonnes actions

Lorsque le président de la République annonce la mise sous cloche du pays en mars 2020, nombre d'entre nous étaient

désorientés et ne savaient pas ce qui allait advenir. Les soignants étaient débordés et voyaient la situation s'aggraver jour après jour, heure après heure. Les professionnels de la restauration, du tourisme, de l'événementiel, perdaient leurs emplois. Les intérimaires, précaires, et autoentrepreneurs n'avaient plus aucune ressource. Le gouvernement s'engage alors dans un programme massif pour limiter les dégâts : chômage partiel pour les secteurs impactés, aide aux indépendants, prolongation de la trêve hivernale pour les locataires en situation d'impayé. Face à la pandémie, la solidarité s'installe.

Les voisins prennent des nouvelles entre eux et se rendent service dans la mesure du possible. De l'impression d'une attestation dérogatoire à la livraison de courses, nous nous aidons mutuellement. Les travailleurs clés, trop souvent oubliés, maintiennent un semblant de normalité. De la caissière à l'éboueur, de la livraison de repas à l'aide à domicile, des cours

en ligne à l'aide aux devoirs, nous jouons tous notre rôle.

Les associations se mobilisent, à travers les voisins, les amicales et les groupements de locataires pour apporter du réconfort face à l'appréhension et aux doutes. Sur tout le territoire, les structures locales de la CLCV aident à la distribution de repas, impriment des attestations, se rendent en pharmacie pour récupérer les médicaments, signalent les cas les plus fragiles pour qu'ils soient accompagnés et éviter un isolement trop douloureux.

La CLCV maintient son activité de défense des droits des locataires et travaille avec les bailleurs sociaux pour éviter la multiplication des impayés avec une charte nationale pour les locataires. Nous mobilisons les aides existantes entre Fonds de solidarité pour le logement, APL, et aides exceptionnelles. Nous informons les communes sur les personnes qui nécessitent une aide particulière, du fait de leur âge, de leur handicap, ou de leur situation financière. C'est ainsi que nous, locataires, consommateurs, CLCV, limitons les pires aspects de la crise sanitaire.

Des aides pour les plus fragiles

Plusieurs aides ont été mises en place ou prolongées afin de maintenir dans de bonnes conditions les locataires dans leur logement. Face aux pertes de revenus et aux difficultés de paiement des loyers, l'État a mis en place une série de mesures exceptionnelles. En premier lieu, la prolongation de la trêve hivernale. Lors du 1^{er} confinement, cette mesure a fait l'objet d'un très large consensus, face au risque sanitaire et social qu'une expulsion engendrerait. La trêve hivernale, arrêtée au 31 mars chaque année, a ainsi été prolongée au 10 juillet 2020. Des instructions ont été transmises par circulaire au préfet pour ne pas faire usage de la force publique en cas de demande d'expulsion, sauf dans des cas précis : violence conjugale, occupation sans droit ni titre, agression, etc.

Les mesures mises en place par les bailleurs

D'autres mesures ont été instaurées, avec plus ou moins d'efficacité. Par exemple, avec la charte nationale d'engagements, les locataires du parc social peuvent bénéficier :

- d'un échelonnement des loyers impayés sur un an (voire plus selon les bailleurs) ;
- d'un accompagnement individuel en cas de dette ou de loyer impayé ;
- d'un apurement de leur dette ;
- d'un ajustement sur la régularisation des charges durant les périodes de confinement.

Certains bailleurs se sont également engagés à avancer le remboursement de charges trop perçues dans le cadre des provisions pour charges.

À cela s'ajoute la mobilisation par les départements du Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Ce dispositif d'aides vise à obtenir des prêts et garanties pour l'entrée dans un logement, de régler les dettes locatives pour maintenir le bénéficiaire dans un logement (locataire et copropriétaires), et d'aider aux paiements des fluides (électricité, gaz, eau, et téléphone). Chaque département dispose de son propre fonds et détermine les règles d'accès et les montants versés. Si certains départements ont pris la mesure des enjeux et ont facilité leur accès pour les personnes les plus modestes, d'autres ont décidé de ne pas communiquer davantage sur ces aides, ou n'avaient pas les ressources de le faire, du fait de difficultés économiques antérieures. L'absence de pilotage national du FSL a empêché une action concertée entre départements pour répondre aux demandes d'aides.

L'État a mobilisé deux types d'aides : une aide exceptionnelle pour les ménages les plus pauvres, et une aide pour les salariés via Action Logement. Dans le premier cas, au mois de mai 2020, l'État a procédé par les CAF au versement d'une aide exceptionnelle de 200 euros pour les jeunes précaires de moins de 25 ans bénéficiaires des APL se retrouvant sans revenu ou connaissant une forte baisse. Cette première aide a concerné 800 000 personnes. Elle a été complétée d'une prime de 100 euros par enfant à charge. Nous avons salué cette action, mais nous souhaitons que cette aide soit pérennisée pour l'ensemble de la crise sanitaire, afin d'aider les personnes les plus en difficultés, et favoriser une reprise économique une fois la crise passée. Une seconde aide a été versée en novembre selon les mêmes critères, pour les personnes bénéficiaires des APL et/ou du RSA, pour un montant de 150 euros (majorée de 100 euros par enfant).

Dans le second cas, l'État et Action Logement ont mis en place une autre aide exceptionnelle pour les salariés et demandeurs d'emploi disposant de revenus égaux ou inférieurs à 1,5 SMIC. En cas de perte d'emploi, Action Logement reversait 150 euros par mois renouvelable sous condition pendant 6 mois. Pour ceux en baisse d'activité, une aide de 150 euros renouvelable une fois (soit 300 euros) était versée également. Nous saluons ces différentes mesures, même si nous regrettons qu'elles n'aillent pas assez loin. Une suspension des loyers avec des compensations pour les bailleurs sociaux aurait été souhaitable, mais cette option n'a pas été retenue.

Une pénurie de toits qui aggrave la pauvreté

La crise sanitaire n'a pas engendré que des actes de solidarité entre locataires et bailleurs. Elle a mis en avant plusieurs crises sensibles qui n'ont pas encore été prises en compte par l'État. En 2020, le nombre de constructions de logement sociaux est tombé à « un plus-bas historique ». Seulement 87 000 logements ont été construits en 2020, contre un objectif initial de 118 000 logements. La chute est d'autant

plus brutale dans les zones les plus tendues. On note une baisse de 30 % des constructions en Île-de-France, 28 % en région PACA, 17 % en Nouvelle-Aquitaine, alors que la demande ne cesse de croître. Une telle situation va favoriser des délais supplémentaires pour les demandeurs de logements sociaux, dans un contexte économique difficile, et avec une réforme des attributions qui posera de nombreux défis dans les prochains mois.

Nous avons rencontré la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, en septembre 2020 pour l'alerter sur ce phénomène grave. Nous avons notamment appelé lors des négociations pour le budget de l'État à renforcer les aides à la pierre en abondant directement le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), à augmenter les subventions d'Action Logement, à renforcer les APL, à limiter la TVA sur les constructions des logements PLAI et PLUS. Malheureusement, de l'aveu même de la Ministre, il apparaît peu probable que le ministère soit en capacité de renverser rapidement cette tendance de fond. L'attention semble plutôt portée sur des solutions temporaires et un renforcement des dispositifs d'aides mis en place avant et pendant la crise sanitaire. Parmi les dispositifs d'aides, le programme du Logement d'Abord demeure une priorité du gouvernement. Ce programme a été mis en place en 2017 pour faciliter l'hébergement des personnes sans domicile fixe. 300 000 personnes avant crise sanitaire se trouvaient à la rue, en hébergement d'urgence, ou dans une autre structure ne garantissant pas un domicile de longue durée. 4 milliards d'euros sont investis pour faire face à cette situation chaque année. Ce programme est loin de répondre aux demandes des locataires. En effet au lieu d'investir dans l'hébergement d'urgence, le gouvernement souhaite loger directement auprès des bailleurs sociaux les personnes sans-abri. Si l'intention est louable, le manque d'accompagnement des personnes concernées, et l'absence de pilotage au niveau local et national, créent une concurrence entre les demandeurs traditionnels de logements et les personnes dans le cadre du logement d'abord, sans solution concrète en vue. La Cour des comptes s'était également montrée critique envers ce programme. Si elle notait une dynamique positive, elle remarquait que les objectifs sont très loin d'être atteints, et que les sommes utilisées pourraient être investies ailleurs de manière plus efficace. Face à la crise sanitaire et au risque



Hurca/Adobe stock

d'expulsion, une telle solution ne semble donc pas adaptée aux enjeux.

Les mesures prises par l'État lors de la crise sanitaire suivent cette logique d'urgence. Il ne s'agit pas de proposer un accompagnement de long terme aux personnes le nécessitant, mais de trouver des solutions rapides et peu coûteuses, sans véritable réflexion. Bien que nous saluions certaines mesures comme la prolongation de la trêve hivernale et le versement d'aides exceptionnelles, nous ne pensons pas qu'elles suffiront sans un accompagnement des locataires concernés. Il est donc nécessaire que nous restions mobilisés face à la crise sanitaire, en mettant en contact les locataires et les services d'aides au niveau local et national, et que nous continuions de défendre les intérêts des locataires auprès des bailleurs sociaux et de l'État.

TRAVAUX

Réhabilitation : la CLCV 63 obtient la suppression de la 3^{ème} ligne

Lors d'une réhabilitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles, il est possible pour le bailleur de procéder à une hausse des loyers et un partage des économies d'énergie par le biais d'une 3^{ème} ligne de quittance sur les loyers, validée par accord collectif. Cette 3^{ème} ligne est redevable par les locataires pour une durée maximum de 15 ans sous forme de forfait.



À Clermont-Ferrand, un projet de réhabilitation et d'isolation thermique du groupe Saint-Jacques 4 chez le bailleur Logidôme (aujourd'hui Assemblia) a commencé en 2015. Préparé en amont par les locataires avec la CLCV du Puy-de-Dôme, l'accord prévoyait :

- une hausse de loyer de 19% ;
- la mise en place d'une 3^{ème} ligne sur la quittance pour financer les travaux d'isolation thermique (appelée sur la quittance « contribution partage économie charge »). Pour un T3, par exemple, le montant était de 7,63 euros /mois ;
- des économies de consommation de chauffage annoncées supérieures à 20%.

Les travaux se sont terminés fin 2017. Les économies sur les frais de chauffage auraient dû être constatées sur les balances de charges en 2018, soit une année pleine après la fin des travaux. Or les locataires n'ont pas constaté cette évolution promise. Des adhérents ont réagi et nous ont alertés.

Lors du contrôle des charges, et des diverses entrevues qui ont suivi avec le bailleur, la CLCV a demandé des explications. L'association a découvert qu'il y avait péréquation sur le coût du chauffage avec un groupe voisin (Saint Jacques III) et péréquation sur le coût de l'eau chaude sanitaire avec 3 autres groupes (Saint Jacques I, II et III.).

Après de nombreux échanges avec le bailleur, la CLCV du Puy-de-Dôme a obtenu en 2020 :

- le remboursement de la 3^{ème} ligne de quittance déjà payée depuis mars 2018. Pour un T3 par exemple, cela correspond à un remboursement d'environ 220 euros ;
- La suppression définitive de la 3^{ème} ligne de quittance pour les 13 années suivantes, le bailleur n'ayant pas rempli ses engagements. Pour un T3, c'est une économie de plus de 1 200 euros.

La résidence du groupe Saint-Jacques comprend 271 appartements de tailles différentes. Ce succès représente une économie globale pour l'ensemble des locataires d'environ 385 000 euros. Nos adhérents, ainsi que tous les locataires concernés, ont pu exprimer leur satisfaction face à une erreur aussi importante du bailleur.

À cela s'ajoute une autre négociation menée par la CLCV sur cette résidence. Elle concerne le reste des charges locatives. Après vérification, le bailleur a convenu de rembourser les charges de gardiennage et le nettoyage des paliers depuis le mois de mars 2020. En effet, du fait de la crise sanitaire, ces tâches n'étaient plus effectuées mais étaient toujours facturées aux locataires. Le montant récupéré correspond pour un appartement T3 à 11,80 euros.

INÉLIGIBILITÉ

Élection du président d'un bailleur social invalidée par la CLCV 78

Le conseil d'administration du bailleur social élit le président du conseil. Mais quand est-il si le président ne dispose pas des « capacités d'intégrité et de moralité » pour exercer ses fonctions ?

Dans le cas de l'ex-bailleur Opievoy (désormais Résidences Yvelines Essonne), la saga judiciaire s'achève. Pierre Bédier, président du conseil départemental, ne pouvait pas être élu président du conseil d'administration du bailleur en 2015, suite à sa condamnation dans une autre affaire judiciaire. La cour d'appel de Versailles a rendu son arrêt le 5 janvier 2021, confirmant la position du Conseil d'Etat.

L'Union départementale CLCV des Yvelines, par la voix de son président Rodolphe Jacottin (également administrateur locataire à l'ex-Opievoy) remporte donc une victoire en faveur de la probité chez les bailleurs sociaux.

L'arrêt rendu confirme que Pierre Bédier ne présentait pas les garanties de « moralité » nécessaires pour présider le conseil d'administration. Le combat fut difficile. En 2017, le tribunal

administratif et la cour d'appel avaient donné tort à la CLCV, mais le pourvoi devant le Conseil d'Etat nous a donné raison et a renvoyé l'affaire devant la cour d'appel.

La Fédération des Offices HLM, représentant le liquidateur de l'Opievoy, bailleur social désormais dissous, avait soumis une question prioritaire de constitutionnalité concernant le principe d'égalité d'accès dans les emplois de la fonction publique, mais la cour d'Appel l'a rejetée.

« Les faits reprochés dans le cadre d'attributions des marchés de nettoyage de la ville de Mantes-la-Jolie, dont il était maire, révèlent un manquement à l'intégrité et la moralité et sont ainsi incompatibles avec les garanties exigées pour siéger au sein d'un conseil d'administration d'un office public d'habitat ». Du fait de la dissolution de l'office, cela n'a pas de conséquence pratique directe. Toutefois, une telle décision démontre que la loi demeure identique pour tous, et permettra d'éviter les faits répréhensibles au sein du mouvement HLM.

CAA de VERSAILLES, 4^{ème} chambre, 05/01/2021, n°20VE00580

VICTOIRE JUDICIAIRE

Toit et Joie : les locataires ont gagné !

En 2011, les locataires d'un immeuble HLM de 250 logements ont été informés par leur bailleur, Toit et Joie, que leur bâtiment allait subir d'importants travaux de réhabilitation (isolation de la façade, changement du système de chauffage collectif et intégration de radiateur, remise aux normes de l'électricité, suppression du gaz, remplacement des éviers, construction de 8 maisons sur le toit...). Des travaux particulièrement ambitieux... mais aussi irréalistes en milieu occupé. C'est le début du cauchemar pour les locataires. Si les résidents ont craqué, ce n'est pas seulement à cause de l'ampleur des travaux qu'ils ont dû supporter au quotidien, c'est surtout parce que les malfaçons et désagréments subis se sont accumulés : prises qui ne fonctionnent pas, nouveaux radiateurs installés au milieu des murs empêchant les locataires de remettre leurs meubles, nouveaux compteurs d'eau : cadrans non visibles puisque posés à l'envers, inondations de logements parce que le toit de l'immeuble a été percé sans être bâché... la CLCV et le groupement des locataires créé ont participé activement aux réunions de chantiers pour tenter de résoudre les nombreux problèmes rencontrés, sans succès. L'opération de réhabilitation qui devait durer 18 mois s'est



achevée en 2016 ! Excédés, en 2013, les locataires et la CLCV du Val-de-Marne ont assigné le bailleur social en justice pour être indemnisés. En janvier 2015, le tribunal d'instance de Villejuif a reconnu leur préjudice.

Il a décidé une réduction des loyers de moitié jusqu'au parfait achèvement des travaux et une indemnité compensatrice, pour chaque locataire, de 2 000 € à 4 500 € en fonction des préjudices subis. Le bailleur a fait appel de cette décision. Le juge d'instance avait accordé l'exécution provisoire du jugement en obligeant le versement de 2 000 €.

Une somme que Toit et Joie a transformée en acompte, ce que contestaient les locataires. En 2018, la cour d'appel leur a donné raison et a débouté le bailleur qui s'est pourvu en cassation.

Après 7 ans de procédure, la Cour de cassation a confirmé en décembre dernier l'arrêt de la cour d'appel. Le préjudice des locataires a été définitivement reconnu. Une belle victoire face à un bailleur social peu réceptif aux doléances de ses locataires !

Forum : www.groupelocfresnes94.forumactif.org/f1-forum-que-pour-les-locataires



L'Institut de formation au logement, à l'environnement et à la consommation (IFLEC) remplace depuis le 1^{er} janvier 2020 l'association nationale des administrateurs locataires (ANAOH).

- Cette nouvelle association étend ses missions au-delà du logement social afin de traiter l'ensemble des sujets de la CLCV,
- Nous maintenons les formations pour les administrateurs locataires et les contrôles de charges, et continuons de vous fournir des informations régulières sur l'actualité du mouvement HLM avec le magazine *InfoHLM*.
- Le secrétariat national a réalisé depuis un an plus de 10 formations, à Tours, Rouen, Mulhouse, Strasbourg, et Paris. Des initiatives locales ont eu lieu à Brest, Lyon, Clermont-Ferrand, et Aurillac.

Si vous souhaitez participer à une formation, contactez votre union départementale CLCV. Pour organiser une formation, merci de contacter le secrétariat national.

REPÈRES

363

administrateurs CLCV
élus par les locataires
en 2018

————— présents dans —————
+ 196 OPH
+ 129 ESH
+ 35 SEM

79

départements de métropole
et d'outre-mer



Depuis sa création en 1952, la CLCV aide les locataires HLM à faire valoir leurs droits. Depuis 30 ans, elle les représente au sein des conseils d'administration des bailleurs sociaux par la voix des administrateurs-locataires élus tous les quatre ans. La CLCV est une association généraliste qui défend les intérêts des consommateurs et usagers auprès des pouvoirs publics et des professionnels, les accompagne dans le règlement de leurs litiges et agit en justice. Elle fédère un réseau de 360 associations locales et compte 30 000 adhérents. Plus d'infos sur www.clcv.org

Vous déménagez ?

Pour continuer à recevoir *Info HLM*, renvoyer ce bulletin à : CLCV - 59 boulevard Exelmans - 75016 Paris.

Vous êtes

- ☐ élu HLM
☐ abonné Info HLM

Votre ancien code postal

Nouvelle adresse :

.....

Code postal Ville :