

Plan de relance Un projet insuffisant





Un nouveau ministre du logement !

Que faut-il attendre d'une modification du casting dans l'équipe gouvernementale ? À priori rien.

Emmanuelle Wargon, placée sous l'autorité de la ministre de la Transition écologique et solidaire Barbara Pompili, a déclaré ne pas vouloir travailler en solitaire. Toutefois, nous constatons dans la liste de ses interlocuteurs qu'il y a un oubli fâcheux : les organisations de locataires.

À ce jour nous constatons aucun signe de sa part pour nous rencontrer. C'est pourquoi nous sollicitons un échange avec la ministre pour évoquer l'ensemble des problématiques.

En effet, si nous considérons que bien sûr la rénovation énergétique des bâtiments est un sujet important, nous ne pouvons résumer la politique du logement à ce simple aspect des choses.

Quels seront les moyens financiers pour les organismes de logements sociaux pour développer une offre de logement accessible financièrement pour les ménages ?

Quel est le devenir du RUA et de l'intégration de l'APL dans ce dispositif que nous avons fortement contesté ?

Quelles sont les conséquences de la contemporanéité de l'APL ajustée tous les trois mois ?

Ces réformes contestables sont toujours dans les tiroirs et si l'on ajoute la difficulté à venir de construire de nouveaux logements, nous vous demandons, Madame la ministre, de vous saisir de l'ensemble de ces dossiers sur lesquels les organisations de locataires ont un avis qui pourrait être très utile pour avoir une vision globale des choses.

Il y a des urgences, Madame la ministre, saisissez-vous-en !

Jean-Yves MANO
Président de la CLCV

SOMMAIRE

Actualités 3/4

- Récapitulatif des grands postes de charges récupérables
- L'agence nationale du contrôle du logement social

Votre action 5

- Report du Congrès en septembre 2021
- Avancée sur les protocoles d'accords

Parole d'administrateur 6

- « Sans les locataires, le logement social n'existerait pas. »

Dossier 7/9

- Plan de relance : quels projets pour le logement social ?

De vous à nous 10/11

- Organisation des formations des administrateurs locataires
- Téléalarme : la CLCV94 défend les locataires contre l3F
- Appareils électriques et ampoules usagées : pourquoi et comment les recycler ?

Info HLM N° 106 - 3^{ème} trimestre 2020

Publication réalisée pour l'ANAOH par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.
Dépôt légal 3^{ème} trimestre 2020 - 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 Press 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.

CHARGES LOCATIVES

Récapitulatif des grands postes de charges récupérables

Les charges locatives constituent avec le loyer les deux principaux éléments que le locataire doit payer chaque mois pour son logement. Ces charges peuvent faire l'objet de nombreux litiges. Explications sur les principaux postes.

On entend par charges locatives ou récupérables, les « dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun ». Les charges récupérables auprès des locataires sont déterminées pour le logement social par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982, dit décret « charges ». Un décret identique (n°87-713 26 août 1987) existe pour le logement privé. Elles ne doivent pas être confondues avec les réparations locatives, qui font l'objet d'un autre décret.

Le décret est divisé en deux sections : la mise en place de la récupération (notamment le cas du gardien ou de l'employé d'immeuble) et l'annexe listant les différentes charges. Cette dernière correspond à la liste complète des charges récupérables auprès des locataires. Si vous remarquez une charge qui n'est pas incluse dans le décret, elle n'est pas récupérable et ne peut donc pas vous être facturée.

Les grands postes de charges

L'annexe comprend 8 grands postes de charges : ascenseurs et monte-charge, eau froide, eau chaude et chauffage collectif, installations individuelles, parties communes intérieures, espaces extérieurs, hygiène et frais de personnel, équipements divers et impositions et redevances (taxes d'ordures ménagères et taxe de balayage).

Pour les ascenseurs, sont récupérables uniquement la consommation d'électricité, l'exploitation (entretien courant et contrôle de l'équipement), les produits d'entretien (de type chiffon, huile, lampes d'éclairage) et les petites réparations (boutons, fusibles). Si vous habitez au rez-de-chaussée et ne disposez pas de sous-sol, les frais d'entretien des ascenseurs ne peuvent pas vous être facturés.

Pour l'eau, sont récupérables les frais de location et de relevé des compteurs généraux et individuels ; l'eau consommée (parties privées et parties communes) ; les produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ; les frais de détartrage des colonnes de chute ; des branchements d'eaux usées et d'eaux-vannes ; de curage des collecteurs extérieurs, et la réparation des fuites sur joints.

Pour le chauffage, sont récupérables les frais de location et de relevé des compteurs la fourniture d'énergie et la maintenance préventive et curative. Une règle spécifique existe si vous avez un chauffage dit urbain ou collectif. Depuis le 1^{er} janvier, l'ensemble des logements collectifs doivent être équipés d'un

compteur individuel, limitant ainsi les surconsommations et les erreurs de calcul.

Pour les produits d'hygiène et l'élimination des rejets, sont récupérables la fourniture de produits d'entretien (balais, sacs nécessaires à l'élimination des déchets...), des produits de désinfection et désinsectisation, les consommations de produit d'entretien, même excessives ; la réparation des appareils d'entretien de propreté tels que l'aspirateur.

Concernant la désinsectisation et la désinfection des parties privatives, la loi ELAN a modifié les règles et désormais ces frais sont à la charge du bailleur (cf. *Info HLM 104 sur les punaises de lits*).

Pour les parties communes et les espaces extérieurs, sont récupérables l'électricité ; l'entretien de la minuterie, des tapis ; l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes et des espaces extérieurs ; les dépenses d'exploitation et d'entretien des voies de circulation, aires de stationnement, abords de l'immeuble et équipement de jeux pour enfants ; l'achat d'une brouette du fait d'un prix très faible par rapport à l'usage. Si les espaces verts n'appartiennent pas au bailleur ou qu'ils ne sont pas réservés uniquement aux locataires, les charges ne sont pas récupérables.

Les dérogations en vigueur

À ces règles générales, existent quelques exceptions. La plus courante est l'accord collectif qui permet de facturer aux locataires des charges ne relevant pas du décret si et seulement si ces dernières participent à l'amélioration de la sécurité ou du développement durable de la résidence (article 42 de la loi du 23 décembre 1986). Pour une entrée en vigueur, les associations de locataires ou les locataires directement concernés doivent s'exprimer en faveur du projet par écrit. Les contrats d'entretien tels que la robinetterie entrent dans ce cas de figure.

Les autres exceptions concernent les réseaux de chaleur du chauffage urbain, la troisième ligne de quittance (cf. *dossier p. 7*) et les frais liés à l'antenne télévision et la fibre optique (mise en place d'une quote-part sur l'installation, l'entretien et le remplacement pour les locataires raccordés). Concernant les charges liées au gardien, un article spécifique leur sera consacré dans le prochain *Info HLM*. Soyez vigilant lors de la récupération de charges annuelles.

ANCOLS

L'Agence nationale du contrôle du logement social

Véritable « gendarme » des bailleurs sociaux, l'ANCOLS est un outil très utile pour défendre les locataires. Explications.

L'ANCOLS est un établissement public administratif de l'État issu de la fusion de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos).

Ses missions

■ Contrôler :

- le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables aux organismes contrôlés ;
- l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;
- les procédures de contrôle et d'audit internes mises en place par les organismes contrôlés ;
- l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

■ Évaluer par des études :

- la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- l'efficacité des organismes HLM et des SEM de logements sociaux à s'acquitter de la mission d'intérêt général qui leur est confiée ;
- pour tous les HLM, SEM et Action Logement, la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social ;
- pour les personnes morales et physiques exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements.

■ Gérer les suites des contrôles

Les services déconcentrés de l'État en charge des politiques publiques du logement sont informés des suites décidées par l'Ancols.

■ Assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la PEEC

Les modalités d'exercice des missions

L'Ancols exerce son contrôle sur pièces ou sur place. Elle peut consulter tout document dans les bureaux des entreprises ou architectes ayant traité avec l'organisme contrôlé. L'Ancols adresse ses rapports de contrôle provisoires aux présidents et dirigeants des organismes qui disposent d'un mois pour présenter leurs observations. Les rapports définitifs et les suites

de contrôle sont communiqués aux conseils de surveillance ou aux conseils d'administration qui doivent délibérer lors de leur plus proche réunion. Grâce aux études publiées par la CLCV, les rapports définitifs, accompagnés le cas échéant de la réponse de l'organisme, sont publiés sur le site internet de l'Agence dans des conditions que son conseil d'administration fixe. L'Ancols adresse au ministre chargé du Logement un rapport public annuel. Elle y expose les principales conclusions de ses contrôles. Préalablement, l'agence informe l'Union sociale pour l'habitat, l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, et les organismes contrôlés, des observations et les invitera à lui faire part de leurs réponses qui seront jointes au rapport.

Les suites des contrôles et les sanctions

Sont prévues à la fois des sanctions pécuniaires, d'un montant maximum de 2 millions d'euros, et des sanctions à l'encontre des administrateurs et dirigeants des organismes. Faire obstacle aux contrôles de l'agence est susceptible d'une amende de 15 000 euros. L'agence dispose alors d'un pouvoir d'injonction et d'astreinte. L'Ancols peut également mettre en demeure un organisme de corriger une irrégularité. L'Ancols peut mettre en demeure l'organisme contrôlé de rectifier des irrégularités dans un délai déterminé. La mise en demeure peut être assortie d'une astreinte. À l'issue du délai fixé par la mise en demeure, ou lorsque l'organisme aura pu présenter ses observations, le ministre chargé du Logement pourra prononcer des sanctions sur proposition de l'agence.

Publicité des rapports de l'ANCOLS

Depuis 2014, grâce à l'action de la CLCV, les rapports sont publics et disponibles sur www.ancols.fr. Ils ont permis de signaler et de corriger de nombreux problèmes de gestion et mieux comprendre le fonctionnement des organismes et ainsi proposer des solutions pratiques en cas de difficultés.

Les organismes contrôlés et évalués

Les organismes HLM ; les SEM de logement social ; les organismes bénéficiant de l'agrément pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, toute personne construisant ou gérant des logements sociaux autres que des logements conventionnés Anah, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), l'UESL, l'APAGL, l'AFL, les GIE et les autres structures de coopération comprenant au moins un organisme contrôlé par L'Ancols.

CONGRÈS HLM

Report du congrès en septembre 2021

L'Union sociale pour l'habitat (USH) a annoncé le report de son 81^{ème} congrès initialement prévu du 22 au 24 septembre 2020.

Face au risque sanitaire et à l'augmentation du nombre de cas de coronavirus, un nouveau décret a fortement réduit les possibilités de réunions, congrès et autres événements importants. Le décret n°2020-860 pris en application de la loi du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire pour la période du 11 juillet 2020 au 30 octobre 2020 inclus, alors qu'il autorise de nombreuses formes de manifestations (sportives, culturelles...), dispose en effet que les établissements recevant du public (ERP) de type T (établissements à vocation commerciale destinés à des expositions, foires-expositions, salons ayant un caractère temporaire, salles d'exposition à caractère permanent n'ayant pas une vocation de foire ou de salon) ne peuvent pas accueillir de public.

Le Congrès Hlm, qui regroupe chaque année plusieurs milliers de congressistes et de visiteurs et plus de 300 structures

exposantes, entre dans cette catégorie. Nous avons indiqué à plusieurs reprises nos réserves quant à l'organisation du congrès du fait des circonstances actuelles. L'USH a donc été contrainte de modifier son organisation.

Le 81^{ème} Congrès Hlm se tiendra du 28 au 30 septembre 2021 à Bordeaux. Cette situation est regrettable car le congrès reste un événement important pour déterminer les grandes orientations du logement social. Il offre un temps de parole aux associations de locataires, comme l'avait prouvé le congrès de Strasbourg en 2017.

L'USH a indiqué qu'une journée consacrée aux objectifs de la relance aura lieu à Paris à l'automne. Le mouvement HLM a en effet un rôle à jouer pour les prochains mois pour favoriser un développement plus durable et égalitaire. La CLCV sera bien entendu présente pour faire entendre les demandes des locataires particulièrement frappés par la crise.

COVID-19

Avancée sur les protocoles d'accords

En dépit d'un congrès HLM reporté, les protocoles d'accords locaux déclinant la charte d'engagements entre l'USH et les associations de locataires progressent.

D'après nos informations, confirmées par la Fédération des offices et celle de l'USH, la charte d'engagement a fait l'objet d'un relais massif auprès de l'ensemble des organismes de logements sociaux. La plupart des bailleurs ont entrepris ou ont été incités par les associations à adapter cette charte afin d'assurer une solution au paiement des loyers pour les locataires fragilisés par la crise.

Pour les bailleurs les plus importants, les protocoles ont été signés et sont globalement satisfaisants. Nous notons toutefois trop de réticences concernant les règles sur les expulsions pour dette locative jusqu'au 31 octobre, ainsi que sur le calendrier des paiements. Plusieurs bailleurs préfèrent se limiter à un échancier sur 6 mois, alors que nous estimons nécessaire d'aller au moins jusqu'à 12 voire 18 mois selon les situations. Concernant les plus petits organismes, beaucoup traînent encore à négocier des protocoles. Les raisons invoquées sont souvent la lourdeur de la négociation, et les actions déjà entreprises par le bailleur rendant un tel projet de protocole inutile. En réalité, ces arguments cachent un manque de transparence sur les mesures de soutien, des critères flous et l'absence de

prise en compte du rôle des associations de locataires pour remarquer les problèmes en amont. L'existence d'un document juridique relativement contraignant pose aussi des difficultés aux bailleurs, qui préfèrent gérer seul sans concertation.

Nous notons tout de même un regain depuis juillet des demandes de négociation, notamment chez les offices publics de l'habitat (OPH). Ceci s'explique par le changement de majorité lors des élections municipales et le renouvellement des conseils d'administration en lien avec ces élections. La charte demeure un outil nécessaire pour limiter les pires effets de la crise sanitaire.

Nous remarquons enfin des difficultés majeures sur le calcul des charges récupérables, alors que la plupart des prestations ont été limitées voire n'ont pas eu lieu durant le confinement et au-delà, citons par exemple les frais de gardien et l'entretien des espaces verts. Il sera donc nécessaire d'être particulièrement vigilant face aux bailleurs lors de la prochaine régularisation. Un bilan des protocoles d'accords était prévu lors de la dernière journée du congrès HLM. Son report entraîne de fait le retard de ce bilan, prévu probablement pour la journée de relance ou au-delà.

INTERVIEW

« Sans les locataires le logement social n'existerait pas. »

Marie-Thérèse Guillet est administratrice locataire chez NEOTOA à Cesson Sévigné métropole de Rennes en Ille-et-Vilaine depuis 2018. Elle revient sur son rôle auprès des locataires.



“ Je m'appelle Marie-Thérèse Guillet, j'ai 63 ans, je suis locataire d'un F 3 chez NEOTOA à Cesson Sévigné métropole de Rennes. J'ai été élue représentante des locataires chez mon bailleur social lors des dernières élections en 2018. J'avais rejoint la CLCV en 2014 suite à une information sur les prochaines élections des administrateurs. Je me suis rapprochée de la CLCV car mes questions auprès de mon bailleur à titre individuel restaient sans réponse. Il manquait un nom sur la liste pour qu'elle soit déposée alors j'ai proposé ma candidature. J'ai participé à des réunions sur le logement et j'ai été prise par le virus d'en savoir plus sur le fonctionnement des offices. De plus, ma retraite pointant à l'horizon, j'allais avoir du temps disponible pour m'investir et aider les locataires. J'étais secrétaire commerciale et aimais beaucoup les contacts humains. Venir en aide aux locataires auprès de leurs bailleurs me paraissait faire partie de mes compétences avec une formation. Le rôle d'administratrice est très enrichissant et il donne toujours l'occasion de parfaire ses connaissances. ”

Comment êtes-vous devenue administratrice locataire ?

À l'automne 2014, j'ai reçu de mon bailleur social une lettre d'information concernant les prochaines élections des administrateurs représentants des locataires au sein de son conseil d'administration. J'ai tout de suite été intéressée et j'ai téléphoné pour avoir des renseignements sur la marche à suivre car mes enfants ayant quitté la maison, j'avais beaucoup plus de disponibilités. Cela faisait un petit moment que je me demandais comment obtenir des réponses de mon bailleur car à titre individuel mes questions restaient sans réponse. J'ai pensé qu'avec une association j'aurais probablement plus de poids. Ne dit-on pas que l'union fait la force ! Je me suis donc rapprochée de la CLCV. J'y ai rencontré une équipe sympathique et motivée et j'ai adhéré. Il manquait un candidat pour déposer une liste, j'ai accepté de la compléter. Il n'est pas facile de trouver des candidats locataires acceptant d'être sur une liste et pourtant quoi de mieux que des locataires représentés pas des locataires qui se trouvent sur le terrain pour constater les dysfonctionnements. J'ai pendant 4 ans écouté, posé des questions, je me suis documentée et j'ai participé à des commissions logement afin d'approfondir mes connaissances et parfaire mes compétences. Après cet apprentissage je me suis sentie prête à me présenter en tête de liste aux élections de 2018 et j'ai été élue. Je suis très heureuse aujourd'hui de pouvoir aider les autres.

Quelles sont vos relations avec les locataires ?

Je les accompagne lors des réunions de réhabilitation pour les aider dans leurs demandes et leurs choix pour finaliser les travaux. Lorsqu'ils rencontrent des problèmes récurrents sans solution proposée par le bailleur, nous provoquons une réunion sur le terrain en les invitant avec ce dernier. Nous obtenons en général gain de cause lorsque la demande est justifiée. J'accompagne les locataires dans la vérification de leurs factures lors des régularisations annuelles de charges et si celles-ci leur sont bien imputables. Je remonte auprès du bailleur leurs préoccupations.

Comment envisagez-vous le rôle d'administratrice locataire dans les prochaines années ?

Je pense qu'il faut se battre pour gagner la confiance du bailleur. Il faut s'investir dans les commissions d'attribution locative et vérifier que la loi soit bien appliquée. Il faut porter la parole des locataires haut et fort lors des commissions de concertation locative. Demander aux bailleurs des réunions plus en soirée avec les locataires pour qu'il y ait plus de participants. Pendant les conseils administration il faut rééditer le refus catégorique d'augmentation des loyers afin de défendre le pouvoir d'achat des locataires. Il faut continuer à se former, prendre de l'assurance et ne pas hésiter à intervenir pour contester leurs décisions. Il faut bien leur faire comprendre que sans les locataires le logement social n'existerait pas.



Plan de relance : quels projets pour le logement social ?

La présentation du plan de relance jeudi 3 septembre 2020 a apporté, enfin, des précisions sur les intentions du nouveau gouvernement concernant le logement. Décryptage d'un plan se voulant ambitieux mais encore lacunaire et des aides existantes pour la rénovation énergétique.

Un plan à 100 milliards d'euros

Le plan de relance du gouvernement, baptisé *France Relance*, est un ensemble de mesures d'investissement pour contrer la hausse du chômage et moderniser le pays face à la crise sanitaire à l'horizon 2030. Ce plan de près de 100 milliards d'euros, dont 40 milliards d'euros issus du plan de relance européen signé au mois de juillet, comporte trois grands volets : écologie, compétitivité et cohésion des territoires. Nous détaillerons surtout le 1^{er} volet qui englobe la question de la transition énergétique des bâtiments, dont les logements sociaux. La mise en œuvre de ce plan sera pilotée par un haut-commissariat au Plan.

Le dossier de presse de *France Relance* indique dans un premier temps quelques données importantes sur la situation énergétique des bâtiments. Ils représentent 25 % des émissions de gaz à effet de serre annuelles, dont deux tiers sont imputables au secteur résidentiel. Il est donc important de prendre des mesures limitant l'impact énergétique de nos logements notamment par leur rénovation. Le plan de relance

propose trois types d'aides pour un coût total de 7 milliards d'euros :

- Transformation du crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE) en prime contemporaine aux travaux *Ma Prime Rénov'* pour les particuliers du secteur privé. Cette mesure avait été prise lors de la loi Énergie Climat fin 2019. Le plan de relance étend la Prime Rénov' à l'ensemble des ménages propriétaires, indépendamment de leurs ressources. 2 milliards d'euros y seront consacrés pour 2021 et 2022.
- Aide à la rénovation globale des bâtiments publics de l'État, soit près de 100 millions de m², pour un coût de 4 milliards d'euros (dont 300 millions d'euros à destination des régions).
- Aide à la rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements sociaux, pour développer ainsi des outils de maîtrise d'ouvrage et un savoir-faire industriel sur le sujet. Le financement serait de 500 millions d'euros pour 2021 et 2022, dont 40 millions d'euros pour l'appel à projet sur l'industrialisation des méthodes de réhabilitation lourde. 40 000 logements seraient concernés d'ici 2022.

Apporter une réponse à la vétusté des logements

Le gouvernement souhaite apporter une réponse concernant la vétusté des logements sociaux et leur inadaptation aux besoins actuels des demandeurs. L'ancienneté globale du parc social pose en effet de nombreux problèmes de performances thermiques (une majorité de logements étant en catégorie F et G, « passoires thermiques », d'après les données des diagnostics de performances énergétiques du ministère du Logement). L'impact de ces performances est problématique pour les locataires, car les passoires thermiques entraînent des charges locatives de chauffage très élevées.

Les opérations de rénovation lourde sont coûteuses. Or les bailleurs sociaux ne disposent pas toujours de la trésorerie nécessaire à la bonne tenue de ces travaux et nécessitent donc des subventions et des prêts dans ce cadre. Le gouvernement a donc annoncé par ce plan de relance une hausse des subventions afin de créer une véritable filière de la rénovation énergétique globale des logements, sur le modèle d'*Energiesprong* (démarche de certification et d'assistance européenne à la maîtrise d'ouvrage des rénovations de logements).

Le second objectif de ces rénovations est de limiter l'étalement urbain en réduisant la vacance de logements sociaux non adaptés et de mauvaise qualité. Elles permettraient aussi de revitaliser les centres-villes, dans le cadre du dispositif *Cœur de Ville*, tout en soutenant l'activité d'entreprises locales. Ce dispositif est toutefois critiqué car il n'a pas produit de résultats tangibles à l'heure actuelle.

Création d'une filière de la rénovation énergétique

À terme, le gouvernement souhaite que les organismes HLM bénéficiaires de ces subventions, les collectivités et les maîtres d'ouvrage d'insertion comme les associations puissent favoriser la rénovation des passoires thermiques et en faire des bâtiments basse consommation (BBC rénovation) voire passif (impact nul voire positif sur le climat). L'industrialisation de ces processus créerait de fait une filière exportable au-delà des seuls logements sociaux, tout en réduisant le coût pour chaque opération.

Une première opération pilote de type *Energiesprong* a été inaugurée début 2018 dans les Hauts-de-France sur une opération de rénovation portée par le bailleur social *Vilogia*. La démarche est aujourd'hui en cours de déploiement dans 6 autres régions, dont les Pays de la Loire où l'association régionale HLM porte un projet pour plusieurs bailleurs sociaux qui permettra de déployer le dispositif plus massivement.

Concernant les types de projets, le plan propose une liste d'exemples finançables par ce biais :

- la restructuration de logements T4/T5 en T3/T2 couplée avec leur rénovation thermique pour accueillir plus de demandeurs ;

- la restructuration et la rénovation thermique de structures type foyer de jeunes travailleurs ou de personnes âgées ;
- la restructuration de logements en résidence pour jeunes ou personnes âgées couplée de leur rénovation thermique ;
- la réhabilitation thermique créant des logements à très basse consommation (production d'énergie renouvelable et isolation par l'extérieur).

Concernant le suivi des opérations subventionnées, les indicateurs utilisés seront :

- le nombre de logements subventionnés par territoires ;
- le montant moyen de la subvention et du coût des opérations ;
- le gain d'énergie et le niveau de confort énergétique atteints ainsi que la réduction d'émissions obtenue ;
- la diminution finale du coût des charges ;
- la réduction du taux de vacance ;
- le prix de revient par logement ;
- le nombre et le pourcentage de logements ayant atteint une consommation énergétique nulle après rénovation.

Premières opérations pour le printemps 2021

L'objectif de ce plan serait une entrée en vigueur pour le début de l'année 2021 et le lancement des premières opérations pour le printemps. L'enveloppe de financement serait déconcentrée au niveau régional et départemental, en lien avec les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et les directions départementales des territoires (DDT) (services de l'État dédiés à l'aménagement du territoire), ainsi que les collectivités délégataires des aides à la pierre.

Selon le gouvernement environ 1 600 logements pourraient faire l'objet d'un engagement de travaux d'ici à l'été 2021, en région Pays de la Loire. De l'ordre de 4 000 à 5 000 logements sont d'ores et déjà identifiés sur la fin d'année 2021 et l'année 2022 sur le territoire national (régions Hauts-de-France, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie). La priorité est accordée aux zones détendues et aux quartiers prioritaires des politiques de la ville (QPV).

Il est proposé de lancer un appel à projets afin de massifier les solutions industrielles au niveau national, sur la base d'un cahier des charges et de sélectionner les opérations à soutenir en 2021 puis en 2022. Globalement, le projet semble davantage structurer des aides existantes tout en relançant différemment le principe des aides à la pierre. La CLCV craint que ce projet ne se limite qu'à des prêts à taux bas et n'apportent pas de véritable réponse à la crise du logement actuelle.

Un plan qui complète les aides existantes

Au-delà du plan de relance présenté, de nombreuses aides existent pour les bailleurs sociaux afin de réaliser des opérations de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements.

● La troisième ligne de quittance.

Officiellement nommée « Contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'économie d'énergie », la troisième ligne de quittance constitue une ligne séparée sur la quittance de loyer pour désigner une contribution exceptionnelle des locataires à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Définie aux articles R442-24 et suivants du code de la construction depuis la loi MOLLE, cette troisième ligne fait l'objet d'une concertation et d'un accord collectif à l'échelle d'une résidence pour financer des travaux spécifiques.

Une contribution du locataire peut être demandée pour financer au moins deux des cinq travaux d'économie d'énergie suivants :

- travaux d'isolation thermique des toitures ;
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ces travaux doivent atteindre un niveau minimal de performance énergétique conforme aux exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 et ne concernent que les logements antérieurs au 1^{er} janvier 1948.

Il est également possible de faire financer des travaux permettant une amélioration globale de l'efficacité énergétique d'un bâtiment par les locataires. Ici, le cadre est plus large que dans le premier cas puisqu'il s'agit de réduire la consommation globale d'énergie touchant les cinq postes que sont le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage des locaux. C'est le cas le plus fréquent pour les logements sociaux.

La CLCV est toutefois opposée à la troisième ligne de quittance. En effet, nous constatons que les informations présentées aux locataires sont souvent partielles, et ne reflètent pas toujours la consommation réelle des logements. L'impact financier sur les locataires d'une contribution mensuelle (de 10 à 20 euros par mois selon la taille des logements) pendant 15 ans n'est pas négligeable. Si un projet de troisième ligne vous est présenté, il est nécessaire de demander le maximum d'informations techniques sur les économies d'énergie, la durée des travaux et les clauses rendant caduques la troisième ligne si les objectifs annoncés ne sont pas atteints.

● Les autres aides

Elles relèvent de la comptabilité des bailleurs et nécessitent quelques connaissances en fiscalité. Voici les principales aides.

→ Les prêts Eco-PLS

Prêts accordés aux bailleurs sociaux pour un montant de 9 000 à 22 000 euros par logement, avec une majoration de 2 000 euros en cas de label de performance énergétique, et 3 000 euros si présence d'amiante. Les prêts financent surtout des opérations dans les zones de renouvellement urbain ANRU pour des logements éconobevores de catégorie E à G. Des logements de catégorie D peuvent être considérés, dans la limite d'un quota de 50 000 logements par an. Un gain énergétique de 40 % minimum est requis pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires.

→ La TVA à taux réduit pour les travaux d'amélioration

La TVA est fixée à 5,5 % pour les travaux définis aux articles 278-0-ter du code général des impôts. Le logement doit être achevé depuis plus de deux ans. Il s'agit de l'outil le plus utilisé par les bailleurs sociaux dans le cadre des constructions et des réhabilitations lourdes.

→ Les subventions de l'Agence d'amélioration de l'habitat (ANAH) dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Elles sont destinées en priorité à l'habitat indigne ou insalubre pour les bailleurs privés et sociaux. Un gain énergétique de 35 % après rénovation est requis. Ce dispositif est surtout utilisé par des propriétaires bailleurs et des syndicats, mais quelques bailleurs sociaux en bénéficient.

Un plan insuffisant !

La CLCV considère que les mesures prises en faveur du logement social demeurent incomplètes. Elles ne permettent pas de procéder à un véritable choc de transformation de nos logements. Le logement social reste sous-doté face aux enjeux. Le gouvernement a réduit le budget du logement social de plus de 1 milliard d'euros tous les ans. À travers la baisse des APL, la hausse de la TVA à 10% sur les constructions de logements neufs en PLUS et PLS et les restrictions budgétaires constantes sur les organismes, le plan ne compense pas suffisamment ces baisses. Si l'intention de rénovation énergétique est louable, le gouvernement ne semble pas saisir la gravité de la situation financière des organismes et ne permet pas de mener à bien les opérations de rénovation envisagées.

Alors que près d'un tiers des logements est considéré comme passoire thermique (près de 50 % dans le logement social), une rénovation de seulement 40 000 logements nous apparaît insuffisante et au final inconsequente.

FORMATION

Organisation des formations des administrateurs locataires

La crise sanitaire représente un défi pour notre propre organisation. Les différentes formations que nous présentons (avec le secrétariat national et les structures locales, départementales et régionales) constituent une partie intégrante du fonctionnement et du développement de la CLCV. Avant la crise, nous avions prévu d'organiser plusieurs journées de formation autour de l'Institut de formation du logement, de l'environnement et de la consommation, que nous avons créé. Du fait des restrictions sanitaires, il sera difficile de mener des formations en présentiel pour les mois à venir.

Toutefois, nous ne souhaitons pas arrêter les échanges entre les structures et le secrétariat national. C'est pourquoi, nous proposerons ces formations par visioconférence avec des supports modifiés. Notre objectif : dispenser la même qualité d'information et d'analyse qu'en présentiel, tout en limitant au maximum le risque sanitaire.

Ces formations à distance permettront aussi aux unions locales et départementales relativement éloignées d'avoir accès à l'ensemble de nos supports. Nous pensons notamment à nos amis d'Outre-Mer qui continuent de défendre les intérêts des locataires sur l'ensemble du territoire.

Les structures souhaitant participer à des formations doivent

nous indiquer leurs disponibilités et le nombre de participants. Pour des raisons de bonne gestion, nous demandons que ces formations soient limitées à dix personnes afin d'assurer un échange entre l'ensemble des participants tout en respectant les limites de temps pour traiter chaque dossier. Les différents documents utilisés seront transmis deux semaines avant la tenue de la formation.

Les formations à distance reprendront la même trame que les formations physiques : la gouvernance des bailleurs sociaux (conseil d'administration, commission d'attribution, et conseil de concertation locative), le financement des bailleurs sociaux (dont la comptabilité), et le contrôle des charges locatives. Chaque séquence sera limitée à 1h30. Elles pourront avoir lieu lors d'une même journée ou sur plusieurs selon les demandes de chacun. Il reste possible de réaliser des formations physiques dans la limite de 10 personnes.

Toute question préalable devra être transmise au secrétariat national à l'adresse suivante : g.aichelmann@clcv.org. Merci d'indiquer votre nom, fonction (adhérent, permanent, responsable de structure, administrateur locataire) et la date de votre formation. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

CHARGES LOCATIVES

Téléalarme : la CLCV 94 défend les locataires contre I3F

Les ascenseurs disposent de nombreux systèmes de signalisation et de prévention des pannes, ainsi que pour la surveillance des ascenseurs en cas de dégradation. Pour les années 2016, 2017 et 2018, les locataires d'une résidence du bailleur I3F (filiale d'Action Logement) ont remarqué la facturation des charges liées à ces dispositifs de téléalarme. Les locataires se sont donc rapprochés de la CLCV du Val-de-Marne concernant la légalité de cette récupération. Le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 est formel. Les charges liées aux dispositifs de téléalarme ne sont pas récupérables. La Cour de cassation l'avait d'ailleurs rappelé par deux décisions (Cass, 3^{ème} chambre civile du 24/03/2004 N°01-14439 et N°09-15360 du 30/06/2010).

La CLCV a souhaité trouver un accord avec I3F. Le bailleur a refusé, indiquant qu'une distinction s'opérait dans le contrat entre les frais d'entretien récupérables sur la téléalarme et

une autre partie non récupérable englobant la téléphonie et la télésurveillance. La CLCV s'est donc dirigée vers la commission départementale de conciliation, qui a rendu sa décision le 31 janvier 2020. Elle donne raison aux locataires, indiquant que la distinction entre téléalarme et télésurveillance ne s'opère pas dans le décret. Le bailleur a toutefois refusé de procéder à un accord à l'amiable. La CLCV a donc saisi le tribunal de Créteil. Nous sommes persuadés que le tribunal donnera à nouveau raison aux locataires lésés et que le bailleur procédera au remboursement des sommes indues.

Si cette politique de facturation est utilisée sur l'ensemble du patrimoine d'I3F en Ile-de-France, elle pourrait avoir des conséquences majeures pour de nombreux locataires. Le préjudice total pourrait se chiffrer à des centaines de milliers d'euros d'après les premières estimations. Nous vous tiendrons informé des suites de cette affaire dans nos prochains numéros.

Appareils électriques et ampoules usagés : pourquoi et comment les recycler ?

Pourquoi trier les déchets d'équipements électriques et électroniques ? Où les déposer ? Quelques éléments de réponse.

Depuis novembre 2006, les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) ne doivent plus être jetés à la poubelle. Ils doivent faire l'objet d'une collecte sélective pour ensuite être dépollués puis recyclés. Un déchet d'équipement électrique et électronique (DEEE) est un équipement fonctionnant grâce à des courants électriques, c'est-à-dire, avec une prise électrique, une pile ou un accumulateur : télévision, machine à laver, ordinateur, téléphone portable, ampoule, sèche-cheveux... la liste est longue. Vous pouvez identifier un DEEE grâce au logo



apposé sur l'appareil. Il indique qu'il ne doit pas être jeté à la poubelle mais peut bénéficier d'un traitement spécifique.

Pourquoi recycler ses DEEE ?

Pour éviter que des déchets polluants se retrouvent en bas de votre immeuble

Les DEEE sont souvent constitués d'éléments complexes, potentiellement toxiques ou dangereux (plomb, baryum, phosphore...) pour la santé et l'environnement. D'où un traitement spécifique lorsqu'ils arrivent en fin de vie. La tentation est courante, pour les locataires, de mettre ces éléments dans les poubelles classiques ou, pire, au pied de l'immeuble avec le risque que le service des déchets refuse de traiter le conteneur.

La fabrication de matériaux vierges nécessite différentes étapes (extraction, transport, transformation...) qui émettent des gaz à effet de serre. En 2019, la collecte a permis d'éviter l'émission de près de 500 000 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de 4.4 milliards de km en voiture. En effet, en comparaison avec la fabrication de matériaux, les étapes de recyclage (collecte, traitement, régénération...) sont bien moins émettrices. Le recyclage des matériaux permet donc d'éviter des émissions de CO₂. (Source : Rapport Développement Durable 2019, ecosystem)

Pour les remettre dans une filière de collecte financée par l'éco-participation

La loi impose aux producteurs d'équipements électriques et électroniques de prendre en charge l'élimination des équipements usagés. Deux éco-organismes sont aujourd'hui agréés pour recycler les DEEE : ecosystem et Ecologic. Ce système est financé par les consommateurs qui payent lors de l'achat d'un appareil électrique ou électronique une éco-participation (elle est entre 10 et 20 € environ, selon les types d'appareil). Cette éco-participation sert à financer la collecte,



la dépollution et le recyclage de votre appareil quand celui-ci arrive en fin de vie.

Où déposer ses DEEE ? Les différents systèmes de collecte

Plusieurs solutions de collecte existent :

- lorsque l'appareil fonctionne encore, vous pouvez en faire don à une association, telle Emmaüs ;
- lors de l'achat d'un nouvel appareil vos DEEE peuvent être repris gratuitement, si vous le souhaitez, par le distributeur (il s'agit d'une obligation pour ce dernier) ;
- vous pouvez déposer votre appareil en déchetterie ;
- pour les petits équipements (moins de 20 cm de diamètre) vous pouvez les déposer dans les points de collectes disponibles en libre accès dans les magasins qui vendent des appareils électriques.

Pour identifier le point de collecte le plus proche de chez vous et la solution la plus adaptée, rendez-vous sur www.ecosystem.eco ou sur www.ecologic-france.com

Que deviennent les DEEE ?

Une fois collectés, les DEEE sont triés afin de recycler les matières qui peuvent l'être, et d'éliminer, de manière contrôlée, les substances polluantes qu'ils contiennent. 80 % des composants de vos DEEE sont recyclables ! L'ensemble des opérations de dépollution est réalisé en France. En 2019, sur les 603 884 tonnes de DEEE ménagers collectées par ecosystem plus de 574 000 appareils ont pu être réemployés ou réutilisés après réparation.

Pour en savoir plus

www.ecosystem.eco

www.ecologic-france.com

ecosystem



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 :