

## Budget 2021 : Nouveau hold-up sur le logement social





## Loyers impayés : le rebond

Devant la prolongation de la pandémie et ses conséquences économiques sur une population déjà fragilisée sur le plan financier, les organisations de locataires et l'USH réactivent la charte d'engagement réciproque vis-à-vis des impayés de loyers.

Nous constatons déjà une augmentation des dettes de loyer à plus de trois mois touchant parfois des populations qui jusqu'à ce jour étaient épargnées, de par leur activité professionnelle, des difficultés de fin de mois. Travailleurs indépendants et auto-entrepreneurs viennent rejoindre la cohorte des employés en CDI qui n'ont pas de perspective de stabilité financière.

Si la globalité de la charte a été signée, force est de constater que certains bailleurs sont encore, cinq mois après cette initiative, en train d'ergoter sur tel ou tel engagement.

De plus, certains ont repris sans tarder des démarches intimidantes de pression avec menaces de rupture d'engagement de location pour cause d'impayé.

En tant qu'administrateur, vous devez exiger l'état des actions en justice engagées, le nombre de dossiers FSL constitués et la mobilisation des fonds de solidarité quand elle existe.

C'est grâce à la transparence des données que nous pourrions être efficaces, en complément du travail fait par les bailleurs.

La vigilance s'impose.

**Jean-Yves MANO**  
Président de la CLCV

### SOMMAIRE

#### Actualités

3/4

- Charges récupérables : le salaire du gardien et de l'employé d'immeuble
- Punaises de lits : un rapport positif pour les locataires
- Action Logement aide les ménages à accéder à la propriété

#### Parole d'administrateur

6

- « Je participe à créer du lien social dans les quartiers »

#### Dossier

7/9

- Budget 2021 : Nouveau hold-up sur le logement social

#### De nous à vous

10/11

- Vote contre la hausse des loyers
- Tract de mi-mandat
- 5 idées reçues sur le tri et le recyclage des emballages et des papiers

#### Info HLM N° 107 - 4<sup>ème</sup> trimestre 2020

Publication réalisée pour l'ANAOH par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.  
Dépôt légal 4<sup>ème</sup> 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 Presse 24 rue Claude-Henri-Gorceix, 87000 Limoges.

**Abonnement annuel :** associations et administrateurs CLCV : 20 €.

**Abonnements en nombre,** voir : [www.clcv.org](http://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

## Charges récupérables : le salaire du gardien et de l'employé d'immeuble

Dans le précédent *Info HLM*, nous évoquions les principaux postes de charges. Le cas du gardien et de l'employé d'immeuble est particulier, et reste un litige fréquent entre locataires et bailleurs sociaux. Il est parfois difficile de contester ces récupérations par manque d'information. Explication.

### Rôle du gardien et de l'employé d'immeuble

Le gardien d'immeuble est soumis à un régime dérogatoire inscrit dans le Code du travail. Ses tâches sont notamment l'entretien, la surveillance et l'administration de l'immeuble. Il dispose d'une loge qui peut faire office de logement de fonction. Son salaire est calculé en unités de valeurs (UV), en fonction des tâches réalisées. À titre d'exemple, 10 000 UV correspondent à un temps plein. L'employé d'immeuble est un salarié au régime de droit commun. Son salaire dépend donc des heures de travail effectuées. Il ne bénéficie pas de loge. Les deux postes sont rattachés à la convention collective nationale des concierges, gardiens, et employés d'immeubles du 27 avril 2009. Dans les deux cas, ils peuvent travailler dans plusieurs immeubles selon leur contrat de travail.

### Charges récupérables

La récupération du salaire du gardien ou de l'employé d'immeuble est régie par l'article 2 du décret charges du 9 novembre 1982 pour le logement social, et du 26 août 1987 pour le logement privé. La récupération est fixée par un taux plafond en fonction des tâches effectuées : entretien des parties communes et l'élimination des rejets (sortie des poubelles et nettoyage des containers). Pour le gardien, s'il effectue une des deux tâches ci-dessus, son salaire est récupérable auprès des locataires à hauteur de 40 %. S'il effectue deux tâches, son salaire est récupérable à 75 %. S'il n'effectue aucune des deux tâches mentionnées, son salaire n'est pas récupérable. Ainsi, la distribution du courrier, la surveillance ou l'accueil par exemple ne sont pas récupérables auprès des locataires. De plus, le gardien doit assurer les tâches seul. Une participation aux tâches ne justifie pas une récupération de charges. Cette analyse a été confirmée par la Cour de cassation (Cass., 3ème chambre civile., arrêt n° 1581 du 17 décembre 2013). Pour l'employé d'immeuble, s'il effectue au moins une des deux tâches mentionnées, son salaire est récupérable à 100 %.

On entend par salaire le montant brut (incluant donc les charges sociales et fiscales). Le législateur n'a pas précisé si les frais de formation, et la part des tickets-restaurants à la charge de l'employeur sont inclus dans cette définition.

Elle nécessite donc une négociation avec le bailleur. Tous les autres avantages (salaire en nature, intéressement, primes, indemnités de licenciement, indemnités journalières, cotisation à une mutuelle) ne sont pas récupérables. Dans le cas d'un encadrant technique du gardien ou de l'employé d'immeuble, le bailleur peut récupérer 10 % du salaire de l'encadrant. Cependant, il s'agit uniquement de l'encadrant direct. En cas d'absence du gardien pour cause de congés, repos hebdomadaires, cas de force majeure ou incapacité matérielle ou physique temporaire, les congés (dont maladies) sont récupérables ainsi que la rémunération du personnel remplaçant aux mêmes conditions que la personne considérée. Cette situation n'est valide que pour le gardien. Le caractère temporaire est extrêmement important et il est donc nécessaire d'être vigilant à ce sujet. Si l'employé d'immeuble est absent, son salaire n'est pas récupérable.

### L'accès aux pièces justificatives

Il s'agit du point le plus difficile en cas de litige. Les bailleurs s'obstinent à ne pas communiquer aux associations de locataires les fiches de paie et contrat de travail. L'argument courant est celui de la vie privée, soit au titre de la CNIL ou de la CADA. Or cette dernière dans son avis 20080972 du 6 mars 2008 a bien indiqué que les documents relatifs à un agent public sont accessibles à toute personne en faisant la demande.

Cette analyse a été confirmée à trois reprises par la jurisprudence :

- Par le tribunal d'instance de Toulouse le 24 novembre 2006 concernant le contrat de travail et les cotisations URSSAF du gardien et ses remplacements.
- Par la Cour d'appel de Bourges du 3 juin 2010 concernant le contrat de travail.
- Par la 6<sup>e</sup> Chambre de la Cour d'appel de Paris du 7 mars 2006 concernant le contrat de travail et les fiches de paie, précisant qu'il s'agit bien d'une pièce justificative conformément au décret charges.

Une réponse ministérielle (n°55321) publiée au Journal Officiel du 15 novembre 2011 précise bien que le contrat de travail est une pièce justificative. La seule obligation du bailleur à ce sujet est de masquer toute information personnelle relative au gardien tel qu'une adresse personnelle, un numéro de téléphone ou un mail. Il est donc légitime de demander ce document si vous avez un doute sur la récupération de charges.

### NUISIBLES

# Punaises de lits : un rapport positif pour les locataires

A la suite de l'audition de la CLCV et des autres associations de locataires par la députée Cathy Bouzon-Racon, un rapport sur les punaises de lit a été publié et remis en octobre au Premier ministre et à la ministre du Logement. La mission en lien avec ce rapport préconise une transformation de la législation pour lutter contre ce fléau. Détails.

## Une confirmation de notre analyse de la loi ELAN

Comme nous l'indiquions dans le numéro 104 d'Info HLM, la loi ELAN a introduit dans les critères de décence du logement l'absence d'espèces nuisibles ou parasites, suite à un amendement proposé par la CLCV en 2018. Si la responsabilité du propriétaire dans l'élimination des punaises de lit était bien établie pour l'entrée du logement (article 6 de la loi du 6 juillet 1989), la question subsistait concernant les punaises arrivant en cours de bail. De nombreux bailleurs affirmaient que la loi se limitait à l'entrée du logement, estimant que les cas d'infestations étaient souvent le fait des locataires eux-mêmes. C'est ignoré que les immeubles collectifs peuvent entraîner une rapide infestation, indépendamment des locataires.

La CLCV a contrario considérait que cette responsabilité du bailleur demeurerait pour l'intégralité de la location, puisque le locataire peut forcer son bailleur à réaliser des travaux à ses frais rendant le logement à nouveau décent. Cette demande est possible au titre de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, et cette interprétation suit la jurisprudence sur les critères de décence et les avis de la commission des clauses abusives. En cela, la députée Bouzon-Racon confirme notre analyse et celle de l'ensemble des associations de locataires : « Le maintien d'un logement en état de décence tout au long du bail, et non simplement au moment de la signature initiale du contrat de bail, constitue donc bien une obligation du bailleur (sauf si le bailleur, à qui incombe la charge de la preuve, est en capacité de prouver que la cause de la non-décence est directement imputable au locataire). »

Toutefois, la députée souligne les limites de la loi ELAN. En effet, si la responsabilité du bailleur est bien engagée sur le traitement et l'élimination des punaises de lits, la question demeure sur les équipements du logement et les frais annexes. En cas d'infestation, qui doit prendre en charge le remplacement de la literie, le mobilier, les vêtements perdus, les nuits à l'hôtel en cas de traitement chimique ? Elle propose une modification du décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence du logement, afin d'inclure les punaises de lits. Elle souhaite que ce nuisible soit reconnu problème de santé publique afin que l'Etat puisse intervenir directement en cas d'infestation, mais surtout puisse renforcer les contrôles et les interventions en cas de manquement de la part du bailleur.

Par ailleurs, elle demande une modification de l'article 23 de

la loi du 6 juillet 1989 relatif aux charges récupérables, afin de déterminer la responsabilité des frais annexes et clarifier la validité des accords collectifs signés entre associations de locataires et bailleurs sociaux. Si nous comprenons l'intention, nous serons attentifs à ce qu'une modification de la loi ne favorise pas aussi un changement inattendu dans le décret charges au détriment des locataires.

## Une prise en charge financière pour les ménages modestes

Au-delà des recommandations techniques (la députée considère que l'usage des produits chimiques ne peut être possible qu'en dernier recours), le rapport propose en vue d'un projet ou d'une proposition de loi un renforcement des pratiques de désinsectisation. Pour cela, la députée veut s'appuyer sur une convention entre l'État et la Chambre syndicale désinfection, désinsectisation, dératisation (CS3D) et une coordination avec l'Institut national d'étude et de lutte contre la punaise de Lit (INELP). Cette coordination viserait à la mise en place d'un standard minimum dans l'intervention et une certification des prestataires.

L'INELP serait gouverné à la fois par les pouvoirs publics et les usagers à travers un statut d'intérêt public. Un observatoire de la punaise de lit serait mis en place en son sein afin de diagnostiquer les infestations et de favoriser des interventions. L'INELP serait également doté d'un budget pour prendre en charge une partie des frais liés aux interventions lourdes, soit en négociation avec les prestataires certifiés par la CS3D, soit en versant directement aux propriétaires-occupants et les petits propriétaires une aide à la désinsectisation.

En effet, le coût de l'opération, ainsi que le stigmate lié à cette infestation est réel et décourage de nombreux locataires à informer leur bailleur en cas de problème, quand bien même les infestations arrivent indépendamment de la situation financière du ménage, la propreté du logement, et les conditions de vie. Nous sommes donc plutôt satisfaits des conclusions et recommandations du rapport de la mission sur la punaise de lit. Nous participerons donc à l'écriture de la loi lorsqu'un projet ou une proposition sera soumise au Parlement en ce sens.

Pour les structures et administrateurs locataire ayant participé à la négociation d'accords collectifs avec les bailleurs sociaux, n'hésitez pas à vérifier les clauses pour amender ou mettre fin à l'accord, et ainsi respecter les conclusions du rapport.

## AIDE

# Action Logement aide les ménages à accéder à la propriété

Afin de mieux accompagner les salariés accédants et répondre à sa mission d'utilité sociale, Action Logement a fait évoluer son prêt accession :

- Un montant plus important : **jusqu'à 40 000 euros<sup>(1)</sup> quelle que soit la zone géographique**
- Un taux d'intérêt plus faible : **0,5 %** (1) hors assurances obligatoires
- Une durée de remboursement modulable **dans la limite de 25 ans**
- **Des conditions avantageuses valables aussi pour un projet d'accession sociale.**

## Qui peut bénéficier de ce prêt ?

Les salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés dont le projet concerne l'achat ou la construction de leur résidence principale sur le territoire français, y compris les DOM.

## Quel type d'acquisition ?

Le prêt Action Logement peut servir à :

- L'achat d'un logement neuf ou ancien avec ou sans travaux
- Toute opération d'accession sociale (vente HLM, PSLA, accession en bail réel solidaire)
- La construction d'une maison individuelle

## Quels sont ses atouts ?

**Prêt sans frais de dossier, ni garantie ou caution**

**Durée de remboursement libre**, dans la limite de 25 ans

**Service gratuit de conseil personnalisé et d'accompagnement** pour sécuriser le projet et bénéficier des meilleures conditions de financement (2)

**Cumulable**, sous conditions, **avec un prêt travaux** Action Logement

**Pour plus d'informations sur ce prêt rendez-vous sur [actionlogement.fr](http://actionlogement.fr), rubrique « Acheter »**

### Focus sur la qualité énergétique du logement :

Le DPE du logement acquis dans l'ancien doit être classé entre A et E, ou les travaux prévus doivent permettre d'atteindre au moins la **catégorie E**.

Le Prêt est soumis à conditions (notamment de ressources), disponible dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur, et octroyé sous réserve de l'accord éventuel de l'employeur et du prêteur Action Logement Services.

**“ Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager ”**

**ActionLogement**   
SERVICES

### À propos d'Action Logement

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

(1) Taux d'intérêt nominal annuel : 0,5 % hors assurance obligatoire.

Exemple de remboursement au 26 août 2020 pour un emprunteur âgé de 35 ans au moment de l'entrée dans l'assurance : pour un montant de 40.000,00 € sur 25 ans au taux nominal annuel débiteur fixe de 0,5 %, soit un TAEG fixe de 0,81 % assurances décès-PTIA-ITT comprises, remboursement de 300 mensualités de 147,20 €, soit un montant dû par l'emprunteur de 44.160,00 €. L'assurance décès-PTIA-ITT proposée par Action Logement Services est souscrite auprès des mutuelles MUTLOG immatriculée au répertoire SIREN sous le n°325 942 969 et MUTLOG Garanties immatriculée au répertoire SIREN sous le n°384 253 605, Mutuelles soumises aux dispositions du livre II du Code de la Mutualité - 75 quai de la Seine, 75940 PARIS cedex 19.

Dans cet exemple, en cas de souscription de l'assurance proposée, le coût mensuel de l'assurance, compris dans chaque mensualité, sera de 5,33 € et il est compris dans la mensualité en cas de souscription. Taux annuel effectif de l'assurance de cet exemple : 0,30 %. Le montant total dû au titre de cette assurance est de 1.599,00 €. Simulation susceptible d'évoluer en fonction de la situation du demandeur et de la législation.

Les conditions définitives seront précisées dans l'offre de prêt. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours et la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

(2) Les services complémentaires de conseil et intermédiation en financement immobilier sont proposés par une société filiale d'Action Logement enregistrée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))



INTERVIEW

## « Je participe à créer du lien social dans les quartiers »

Hedi M'Hallah est administrateur locataire chez l'Office HLM de Vitry-sur-Seine dans le Val-de-Marne. Élu en 2014, il nous explique son rôle d'administrateur-locataire.



« Je m'appelle Hedi M'Hallah. C'est après une conversation avec des amis que j'ai découvert la CLCV. Je rencontrais depuis un moment des problèmes de travaux sur ma résidence, et mon bailleur ne répondait pas. J'ai appris plus tard que l'Union départementale du Val-de-Marne recherchait des locataires souhaitant être candidats pour les élections HLM sur l'OPH de Vitry-sur-Seine. J'ai accepté et suis devenu représentant des locataires.

*Je participe, avec ma CLCV locale, à créer du lien social dans les quartiers. Avec les bénévoles et les représentants de quartiers, nous organisons des moments festifs dans les résidences, favorisons les contacts entre habitants, et essayons d'aider les gens à notre niveau. »*

”

### Comment êtes-vous devenu administrateur locataires ?

Dans ma résidence, nous avons rencontré des difficultés pour la réalisation d'un certain nombre de travaux. Nos réclamations restaient sans réponse, et sans représentant des locataires nous n'obtenions pas les réparations et améliorations nécessaires. Avec la CLCV, j'ai décidé de me présenter aux élections des représentants des locataires en 2014. Je n'étais pas en position éligible, mais en 2016 avec le désistement d'un administrateur locataire, je suis devenu administrateur.

Très rapidement, j'ai compris les enjeux de la fonction d'administrateur, les demandes de la politique du logement social chez mon bailleur, et les dossiers à étudier pour être efficace dans mes missions.

Dans chaque conseil, je défends les intérêts des locataires et les positions de la CLCV. Je suis attentif au problème des augmentations de loyers lors du vote du budget. Au sein du Conseil d'administration, je vote contre l'augmentation des loyers, et pour le gel des charges. Je suis aussi les programmes de travaux et réhabilitations, et participe activement à la Commission d'attribution des Logements et la Commission d'appel d'offres. Grâce à notre effort commun, j'ai été réélu administrateur locataire en 2018.

### Comment envisagez-vous le rôle de l'administrateur locataire dans les prochaines années ?

La loi ELAN a un impact réel sur la fonction d'administrateur. Notre rôle

risque d'être réduit dans les prochaines années. Avec les regroupements de bailleurs et les fusions, certains offices sont tentés de changer de statut. Ces changements peuvent entraîner une baisse de nos capacités d'action, notre voix ne devenant que consultative dans les conseils. En perdant cette influence, par extension cela joue en défaveur des locataires que nous représentons.

Je considère que nous sommes la passerelle entre le locataire et le bailleur. Nous habitons les logements et connaissons le mieux la réalité locale. Il est parfois difficile de se faire entendre auprès du bailleur, mais nous redoublons d'effort à chaque fois.

### Quelle est votre plus belle réussite ?

Une de mes réussites est d'avoir pu alerter les locataires et la collectivité sur le danger d'une fusion de bailleurs. En effet, l'OPH de Vitry-sur-Seine et la SEMISE (SEM locale) avaient l'intention de se réunir. Cette fusion nous semblait défavorable aux locataires car l'OPH serait devenu une SEM, et réduisait de fait le nombre de représentants des locataires. Cela aurait aussi déstabilisé les finances du nouvel organisme, engendrant des hausses de loyers. J'ai donc informé les locataires par un tract du risque à court et long terme d'une telle fusion. Avec le changement de majorité pour la municipalité, élus et bailleurs ont réfléchi pour trouver une solution alternative à la fusion, garantissant une bonne gestion du logement social et l'intérêt des locataires.



## Budget 2021 : Nouveau hold-up sur le logement social

Le projet de loi de finances 2021 prévoit des crédits en hausse pour le logement mais au détriment du mouvement HLM.

Le 28 septembre, le gouvernement a présenté à l'Assemblée Nationale le budget de l'État pour 2021 dans le cadre du Projet de Loi de Finances (PLF) annuel. Les crédits pour la mission Cohésion des territoires qui regroupe le logement, l'hébergement d'urgence et la politique de la ville progresseront de 840 millions d'euros (15,99 milliards d'euros contre 15,15 milliards d'euros en 2020). Mais qu'en est-il pour les locataires et les bailleurs sociaux ? Décryptage des principales mesures.

### LES APL « EN TEMPS RÉEL »

Les aides personnelles au logement correspondent à l'essentiel des crédits 2021 de la mission Cohésion des Territoires (78 %).

6 millions de personnes en bénéficient. Le budget pour l'État en 2021 sera de 12,48 milliards d'euros (12 milliards en 2020), notamment en raison de la crise sanitaire. La contribution des employeurs aux APL restera globalement stable autour de 2,8 milliards d'euros, soit un budget total de 15,3 milliards d'euros.

### Une hausse en trompe-l'œil

Depuis 2017, leur budget a été réduit de près de 6 milliards d'euros, entre la baisse de 5 euros par mois annoncé en septembre de la même année, leur désindexation par rapport à l'inflation entre 2018 et 2020, et des coupes budgétaires massives dans le logement social dans le cadre

de la Réduction de Loyer de Solidarité et la Clause de Revoyure. Avec la crise sanitaire, les coupes sur les APL sont pour le moment ralenties, avec des aides exceptionnelles versées en mai et fin novembre pour les personnes les plus modestes, les jeunes boursiers, et les familles. Elles compensent donc les baisses constantes depuis 2017 pour ces personnes.

Les APL seront aussi revalorisés de 0,3 %. Cela reste inférieur à l'indice de référence des loyers pour 2021 (0,66 %). Difficile pour les locataires de voir un gain dans ce nouveau budget APL.

### Un nouveau calcul flou

Mais le véritable changement pour les APL dans le PLF concerne leur mode de calcul. Serpent de mer du gouvernement, maintes fois reportée, la réforme des APL aura finalement lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le mode de calcul est profondément transformé avec le principe de contemporanéisation, plus couramment appelé « APL en temps réel ». Une économie estimée par le gouvernement à 1,3 milliard d'euros par an.

Actuellement, les APL sont calculées en fonction des revenus perçus lors de l'avant dernière année. Par exemple, le paiement de l'APL de novembre 2020 dépend des revenus de 2018. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, les APL seront calculés en fonction des revenus des 12 derniers mois, avec un glissement tous les 3 mois. Par conséquent, l'APL reçu au 1<sup>er</sup> février 2021 correspondra aux revenus perçus en janvier 2020, avec une réévaluation au mois d'avril.

Nous nous étions opposés à cette réforme lors de sa présentation aux associations de locataires en décembre 2019. Nous n'avions reçu aucune simulation sur ses effets pour les bénéficiaires (environ 600 000 perdraient toute APL, et 1,2 million la verrait diminuer), le coût réel est inconnu, en dehors de l'estimation d'économie pour l'État. De nombreux cas particuliers en cas de changement de régime n'ont pas été pris en compte, notamment les étudiants rentrant sur le marché du travail, les intérimaires, et les retraités. Le gouvernement a indiqué que ces nouveaux calculs seront progressifs en cas de changement de situation, mais nous n'avons à ce jour aucun élément permettant de le prouver. La gestion par les CAF sera également difficile, surtout lors de la réévaluation tous les trois mois.

Nous espérons obtenir de plus amples informations lors du prochain Conseil National de l'Habitat, mais restons pessimistes concernant cette réforme. De nombreux locataires rencontreront des difficultés avec ce nouveau calcul, et ceux perdant leur APL seront fragilisés alors que la crise sanitaire s'intensifie.

Il est toutefois possible que l'APL en temps réel permette de compenser des pertes de revenus suite au chômage partiel massif du fait de la pandémie au bout de quelque mois, mais sans élément clair, cela reste difficile à déterminer.

La CLCV demeure au côté des locataires et défendra leurs intérêts.

### Des aides à la rénovation insuffisantes

Le PLF intègre certaines mesures prévues initialement dans le plan de relance du gouvernement annoncée début septembre. L'une d'entre elles concerne les « maires densificateurs ». Il s'agit des collectivités locales (communes, intercommunes, et métropoles) proposant des projets limitant l'étalement urbain. En effet, l'étalement urbain entraîne une hausse des logements individuels en zone périphérique, qui émettent davantage de gaz à effet de serre que les logements collectifs. Une aide de 350 millions d'euros est donc dédiée à la rénovation de logements en centre-ville, notamment dans le cadre du programme Cœur de Ville pour les villes moyennes. Cette aide se conjugue aux crédits de la politique de la ville, qui atteindront 800 millions d'euros (en hausse de 46 millions d'euros). L'objectif du gouvernement serait la rénovation de 1 514 quartiers prioritaires. Si l'intention est louable, les budgets sont largement insuffisants face au besoin de rénovation (cf. notre dossier sur le Plan de Relance d'InfoHLM 106).

Un seul volet connaît une augmentation significative de ses crédits. Il s'agit de l'hébergement d'urgence, qui augmente de 240 millions d'euros pour atteindre 2,24 milliards d'euros en 2021, dont 100 millions pour la création et la réhabilitation de centres d'hébergement d'urgence. Le gouvernement estime que ces budgets créeront 7 000 places pour l'hiver, soit le double du niveau actuel. Les crédits pour le dispositif « Logement d'abord » progressent aussi de 60 millions d'euros afin de créer 10 850 places ou en intermédiation locative. À nouveau, le gouvernement préfère n'investir que dans des solutions temporaires à disposition des plus modestes, mais sans prendre en compte la situation actuelle où il est nécessaire de maintenir dans leur logement les locataires face à la crise. Il oublie donc le rôle généraliste du logement social, ce que nous regrettons.

## ACTION LOGEMENT

### Un vol organisé

La seconde grande mesure pour le logement dans le PLF concerne Action Logement. Ex 1 % Logement, organisme paritaire entre patronat et syndicats, principal bailleur social de France avec près de 1 million de logements, il suscite les convoitises de l'État. En effet, il dispose d'une importante trésorerie (5,9 milliards d'euros selon les comptes de 2019 pour Action Logement Services). En début d'année déjà, le gouvernement avait puisé 500 millions d'euros dans les fonds d'Action Logement dans le cadre du PLF 2020, sans garantie que cette somme ne serve au logement. À cela s'était ajouté un Plan d'Investissement Volontaire (PIV) de la part d'Action Logement à hauteur de 9 milliards d'euros pour la période 2019-2022, afin de financer



la construction, la rénovation et l'adaptation du Parc HLM. Pour y arriver, le groupe a choisi d'emprunter 11 milliards d'euros sur les marchés obligataires. La fragilisation de cet organisme est donc tangible.

Avec le nouveau PLF, l'État souhaite récupérer 1 milliard d'euros dans la trésorerie d'Action Logement. Cette somme doit financer le Fonds National d'Aide au Logement (FNAL), responsable des APL. L'État ne serait donc plus contraint de financer cette somme sur son propre budget, laissant Action Logement régler la facture, et donc indirectement les locataires. Aucune concertation préalable n'a eu lieu avec le mouvement HLM, qui l'a appris par la presse. Les réactions ont d'ailleurs été cinglantes, des élus locaux et des membres de l'USH évoquent « une série de hold-up dans les poches des locataires, les caisses des organismes HLM et celles d'Action Logement ». Des députés de la majorité ont d'ailleurs exprimé en commission de finances leurs doutes quant à ce projet. On ne peut que leur donner raison.

## Une attaque sur l'effort de construction

La seconde attaque sur Action Logement concerne la construction. En effet, cet organisme est aussi responsable de la collecte de la Participation de l'Employeur à l'Effort de Construction (PEEC). Cette participation des entreprises sert à financer la construction de logement pour les salariés. Elle concerne toute entreprise de plus de 50 salariés à travers une quote-part de 0,45 % sur la masse salariale figurant sur le bulletin de paie. Les ressources totales de la PEEC s'élèvent à 3,5 milliards d'euros environ, dont 1,7 milliard est lié directement à la collecte selon le rapport de l'ANCOLS dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances.

Le ministère des finances est déterminé à réduire l'effort des entreprises en diminuant cette quote-part à 0,2 %. Alors que le besoin de rénovation et de construction de logements sociaux décents et abordables est de plus en plus fort, que l'État ne contribue plus au Fonds National d'Aide à la Pierre depuis 2018, une telle réduction serait contre-productive et dangereuse pour le Mouvement HLM.

Le patronat semble diviser sur la question. Ainsi, la branche industrie du Medef est favorable à cette baisse, et la Fédération du Bâtiment a obtenu des contreparties, alors que les autres branches souhaitent que cette quote-part soit garantie sous condition de réforme du fonctionnement des attributions de logement social pour leurs salariés.

La Ministre du Logement nous indique que cette mesure n'est pas encore inscrite dans le marbre. Mais les trois dernières années nous ont démontré que les arbitrages budgétaires sont rarement favorables au logement social.

Une seconde mesure est également à l'ordre du jour concernant la PEEC. En effet, depuis la loi PACTE du 22 mai 2019, le seuil de participation était passé de 20 salariés à 50 salariés, entraînant une diminution des contributions. Toutefois,

le gouvernement avait promis il y a deux ans une aide compensatoire à travers une taxe sur les contrats d'assurance vie. Cette aide est désormais supprimée, et Action Logement perdra encore 300 millions d'euros. En un peu plus d'un an, Action Logement aura donc été ponctionné de 1,8 milliard d'euros. L'Assemblée Nationale n'a pas encore examiné les mesures relatives à Action Logement (*article 46 et suivants du PLF*), mais nous ne pensons pas que la majorité s'y opposera.

## Vers un démantèlement d'Action Logement ?

Enfin, et c'est sans doute l'élément le plus inquiétant, nous craignons que le gouvernement démantèle définitivement Action Logement. Un rapport confidentiel de l'Inspection Générale des Finances (IGF) avait été déposé sur le bureau du Premier Ministre alors Édouard Philippe au mois de juin. Ce rapport était extrêmement critique de la gestion et de la gouvernance du groupe et proposait trois scénarios :

- Le démantèlement et une gestion directe par l'État de la PEEC. Action Logement deviendrait un simple prestataire de services. Cette option est particulièrement dangereuse. L'État pourrait décider unilatéralement de noyer la PEEC dans le budget général et donc de ne plus financer les constructions, comme il l'avait fait avec les Aides à la Pierre.
- La réforme profonde de son organisation et une réduction de ses moyens. Le paritarisme entre syndicats et patronat en vigueur depuis 1953 serait donc limité au profit des commissaires au gouvernement
- La liquidation et le transfert du patrimoine aux caisses de retraites Agirc-Arrco

Les ponctions régulières dans la trésorerie d'Action Logement suggère la première option. Ce Projet de Loi de Finances nous apparaît donc défavorable aux locataires, aux bailleurs sociaux, et ne répond pas aux urgences actuelles de la crise du logement.

La nomination de Nadia Bouyer, ancienne directrice de cabinet de Benoît Apparu, à la direction générale du groupe à partir du 1<sup>er</sup> décembre semble heureusement apporter un léger répit, le gouvernement ayant refusé de légiférer par ordonnance sur ce dossier. Nous serons participants à cette concertation entre gouvernement et partenaires sociaux, et seront présents pour faire entendre les locataires et le mouvement HLM.

Le mouvement HLM s'est à de nombreuses reprises exprimé sur le sujet, s'estimant « mal aimé » par le gouvernement en dépit de ses actions depuis le mois de mars. L'absence du Premier Ministre, pourtant annoncé, lors de la Journée de Relance de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) révèle donc un manque de reconnaissance de la part du gouvernement.

L'élection de l'ancienne Ministre du Logement Emmanuelle Cosse début novembre à la tête de l'USH permettra-t-elle de rétablir des liens entre les pouvoirs publics et le mouvement HLM ? Nous le saurons sans doute très vite.

### LOYERS

## Vote contre la hausse des loyers

La crise sanitaire continue de frapper notre pays. Le reconfinement et la crise sociale représentent un danger plus grand pour les locataires qu'au mois de mars. Face à cela, il était important que nous nous mobilisions contre toute hausse des loyers pour l'année 2021. En septembre, nous avons communiqué à l'ensemble des unions locales, départementales et régionales, ainsi qu'aux administrateurs locataires, les arguments contre une hausse, lors du vote des prochains conseils d'administration des bailleurs sociaux.

Pour rappel, l'APL demeure désindexée par rapport à l'inflation, ce qui provoque une baisse renouvelée de 5 euros par mois depuis 2018. Le contexte sanitaire fragilise davantage les ménages, et les surcoûts liés à l'achat de masques aggravent cette situation. La hausse légale des loyers n'apporte aucune amélioration directe sur l'entretien des logements et aura un faible impact sur le budget des bailleurs. La CLCV avait donc appelé à une stabilisation des loyers, au nom de la solidarité entre bailleur et locataires, et une opposition à toute hausse des loyers pour 2021.

Nous sommes heureux de vous informer que nous avons obtenu quelques victoires sur ce sujet. Plusieurs bailleurs ont renoncé à ces hausses de loyers, tandis que d'autres ont proposé des hausses plus modérées ou ont offert des contreparties à l'attention des locataires, telles qu'une meilleure prise en charge des travaux de réhabilitation, un renforcement de la sécurité des logements, et un entretien plus important des parties communes et des espaces verts sans impact sur les charges.

Pour les bailleurs ayant tout de même voté une hausse de loyer, il sera nécessaire de se manifester beaucoup plus tôt pour s'y opposer. Nous vous recommandons vivement de contacter les différents membres du conseil d'administration de votre bailleur, qu'ils soient représentant du préfet, de la commune, ou des autres associations de locataires. Chaque voix compte dans un conseil, et il est important de défendre les intérêts des locataires, en dépit d'un déséquilibre dans les votes. N'hésitez pas à contacter votre CLCV locale, ainsi que le Secrétariat national, pour obtenir des arguments et favoriser les négociations avant un conseil d'administration.

### ÉLECTIONS HLM

## Tract de mi-mandat

En octobre, nous avons procédé à la communication d'un tract électoral pour marquer la moitié du mandat des administrateurs locataires suite aux élections HLM de 2018. En cette période difficile, il est important de rester mobilisé et de faire connaître notre association auprès du plus grand nombre de locataires.

Ce tract, intitulé « Avec la CLCV, organisons la solidarité entre voisins » vise à rappeler notre action depuis deux ans grâce à nos administrateurs locataires et nos CLCV locales. Le tract est ainsi modifiable directement par les structures pour s'adapter aux besoins locaux. L'impression des tracts devra être réalisée par les Unions régionales (ou en cas d'absence d'Union régionale, par les Unions départementales). Les frais d'imprimeur seront remboursés par le Secrétariat national sur présentation de facture. Nous invitons l'ensemble de nos structures, en lien avec les administrateurs locataires, à distribuer ce tract dès que la situation sanitaire le permettra.

Par ailleurs, dès janvier 2021, nous préparerons avec vous les élections des locataires 2022 avec nos structures locales. Pour défendre les locataires et représenter les valeurs de la CLCV, nous comptons sur le soutien et la détermination de nos élus locaux et préparons une concertation sur l'ensemble du territoire en ce sens. Il est important de déterminer dès à présent notre stratégie pour ces élections, alors que le mouvement HLM connaît un important bouleversement, notamment les Offices HLM ainsi que le groupe Action Logement.



## 5 idées reçues sur le tri et le recyclage des emballages et des papiers

Si la collecte, le tri et le recyclage des emballages et des papiers ont été mis en place depuis plus de 30 ans et que les taux de recyclage progressent (70 % des emballages et 59 % des papiers ont été recyclés en 2018), seul 1 Français sur 2 trie systématiquement ses déchets. Une des raisons, est que le bon geste de tri se heurte à des idées reçues qui sèment le doute dans l'esprit des usagers. Citeo fait le point sur celles qui reviennent le plus souvent.

### ❶ Mieux vaut ne pas trier que mal trier

« L'erreur de tri », c'est-à-dire l'emballage mis dans le bac de tri alors qu'il ne se recycle pas, sera détectée en centre de tri et corrigée. Néanmoins afin d'accroître la qualité du tri et optimiser le processus de recyclage dans son ensemble, il est important de trier le plus souvent possible tout emballage ou papier. Adopter le bon geste de tri permet de faciliter le travail de séparation des matériaux dans les centres de tri dont la modernisation en cours permettra d'accroître l'efficacité et les performances de recyclage à l'avenir.

### ❷ Un emballage doit être parfaitement propre pour être recyclé

Faux ! S'il ne doit pas comprendre une trop grande quantité de produit car un excès de produit fini par constituer ce que l'on appelle un « perturbateur de tri », le contact alimentaire ne constitue en aucun cas un problème pour le recyclage. Un emballage sali se recycle parfaitement. L'exemple le plus connu est celui du carton à pizza, recyclable dès qu'il est vide. De plus, il n'est pas nécessaire de laver ou nettoyer ses emballages, y compris en verre, avant de les trier. Il suffit de bien les vider.

### ❸ Bouteille en plastique, bouchon et collerette en plastique doivent être triés séparément

En France, les bouteilles en plastique sont triées depuis le début de la mise en place de la collecte sélective, en 1994. Ce sont 3,9 millions de tonnes de bouteilles en plastique qui ont été recyclées en France depuis 25 ans. S'il était auparavant nécessaire de séparer la bouteille plastique de son bouchon et de sa petite collerette, constitués de deux résines de plastiques différentes, aujourd'hui, cela n'est plus utile.

En effet, on sait désormais recycler l'ensemble des résines plastiques de la bouteille, du bouchon et de la collerette. On peut donc tout trier. Une fois arrivés en centre de tri, les déchets d'emballages plastiques sont broyés en paillettes. Les deux types de résines sont ensuite séparées et conditionnées

pour être acheminées vers des usines où chaque plastique est retransformé afin d'être réincorporé dans de nouveaux produits. Sachez que si vous le souhaitez, vous pouvez toujours donner les bouchons aux associations solidaires dédiées, qui se chargeront de reverser les revenus issus de leur revente à une cause caritative.

### ❹ Trier le plastique ne sert à rien car il est impossible à recycler

Les ménages consomment chaque année plus d'1 million de tonnes d'emballages plastique. La moitié est parfaitement recyclable et dispose de filières de recyclage efficaces (bouteilles d'eau, flacons de shampoing, par exemple). 25 % de ces emballages nécessitent le développement de nouvelles filières et de nouveaux débouchés sont actuellement en cours d'élaboration (pour les films de packs d'eau, barquettes de jambon, de viande...).

Le quart des emballages plastique restant ne sont pas recyclables et doivent faire l'objet de travaux d'éco-conception en vue de leur transformation ou de leur suppression (par exemple, les paquets de chips composés d'un plastique complexe et d'une fine couche d'aluminium). Avec la feuille de route pour l'économie circulaire, le président de la République a fixé un objectif de recyclage de 100 % des plastiques sur tout le territoire d'ici 2025. Eco-concevoir les produits afin de les rendre recyclables constitue donc un enjeu important pour contribuer à l'atteinte de cet objectif.

### ❺ Pourquoi trier, tout part au même endroit !

Vous avez déjà vu un agent de propreté verser dans le même camion benne les ordures ménagères et les emballages triés dans la poubelle jaune ? Depuis, vous avez des doutes sur la réalité et l'utilité du recyclage puisque ce que vous triezy finit dans la même benne que les ordures ménagères. Ce n'est qu'une impression ! En France, 5 à 10 % des collectivités ont des camions de collecte avec deux compartiments : un pour les ordures ménagères et un pour le bac de tri. Ainsi même si vous ne voyez qu'un camion, tout est bien séparé.

*Faites le tri ! Idées reçues sur le tri et le recyclage - Citeo*  
Éditions Le Cavalier Bleu





L'Institut de formation au logement, à l'environnement et à la consommation (IFLEC) remplace depuis le 1<sup>er</sup> 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](http://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 : .....