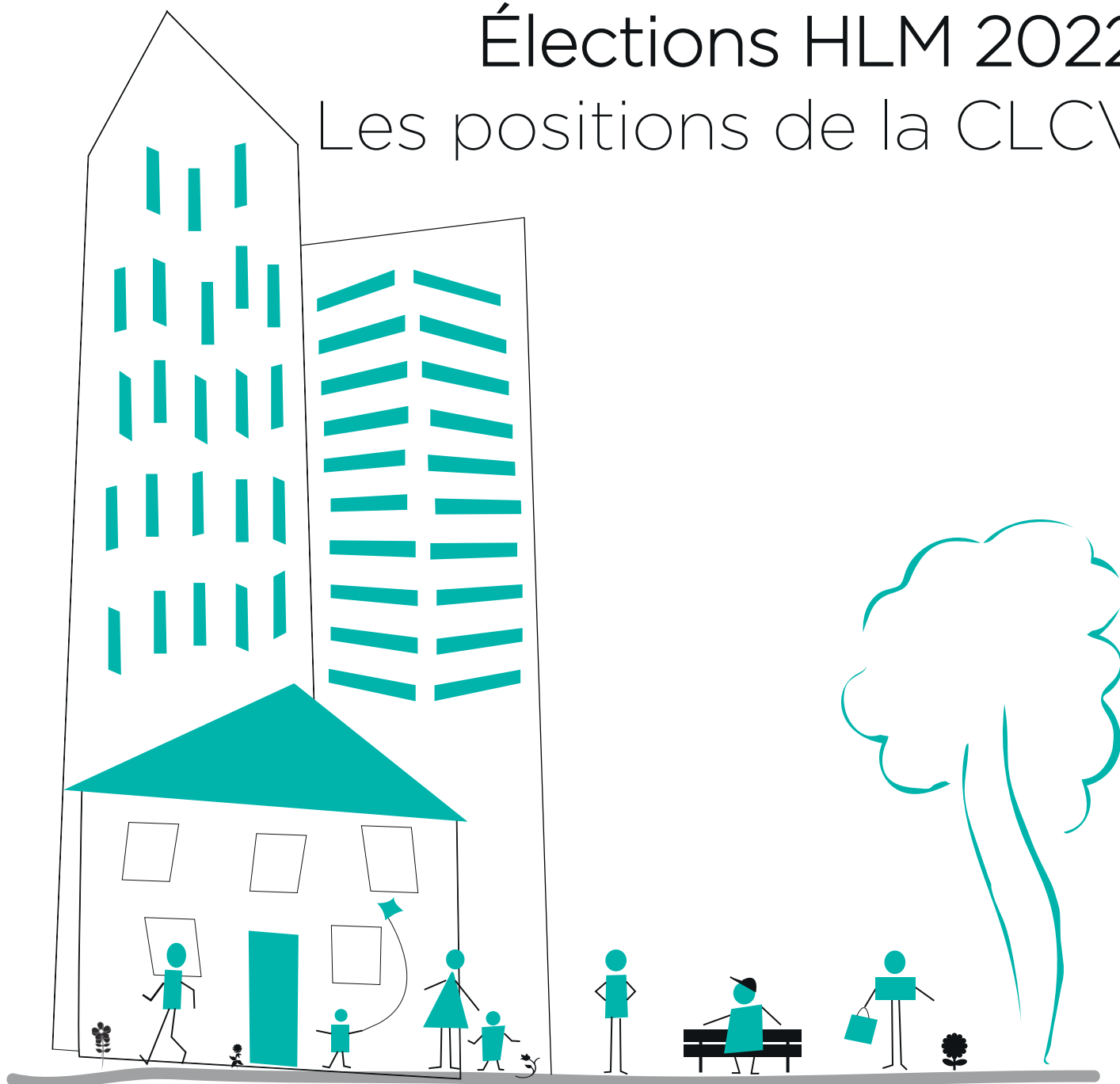


Élections HLM 2022 Les positions de la CLCV





Logement et élections présidentielles

Cette échéance importante se passe dans un contexte de tension internationale extrêmement importante aux portes de l'Europe. Pour autant, le logement reste une préoccupation importante pour nos concitoyens.

À l'écoute des candidats, que ce soit à la fois au cours de la journée organisée par la Fondation Abbé Pierre ou celle de l'UHS organisée le 9 mars dernier, nous assistons à la poursuite de la politique du gouvernement actuel, avec même un autosatisfecit de la part du candidat Emmanuel Macron, et la relance du projet de RUA (revenu universel d'activité) dans lequel l'APL serait intégré.

Nous avons déjà pris position contre cette réforme avec un danger important à nos yeux : que l'APL soit, à terme, considérée comme une aide sociale non spécifique au logement et fasse donc courir des risques supplémentaires sur la solvabilisation des ménages pour assurer le paiement de leur loyer.

Pour les autres candidats, il y a une vraie fracture entre ceux qui considèrent que le logement social est une nécessité pour répondre à la crise du logement sans pour autant, pour certains, dégager les moyens financiers nécessaires, et ceux qui considèrent que le logement social est la cause des maux de la société, certains n'hésitant pas à stigmatiser les habitants du logement social.

Le logement est un combat de longue haleine. La CLCV sera toujours là pour défendre ce besoin essentiel de nos compatriotes.

Jean-Yves MANO

Président de la CLCV

SOMMAIRE

Actualités 3/4

- Loi 3DS : une politique du renoncement
- Élections HLM : les protocoles sont signés

Action 5

- Prix du gaz : grande victoire pour la CLCV !

Dossier 7/9

- Élections HLM 2022 : les positions de la CLCV

De vous à nous 10/11

- Logement social trop cher : la CLCV du Bas-Rhin intervient
- Seine-Maritime : l'expérience du groupement de locataires CLCV

Info HLM N° 112 - 1^{er} trimestre 2022

Publication réalisée pour l'ANAOH par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.
Dépôt légal 1^{er} trimestre 2022 - ISSN N° 2109-2125.

Directeur de la publication : Jean-Yves Mano.

Rédactrice en chef : Katy Le Moël.

Rédaction : Guillaume Aichelmann.

Maquette : Philippe Régnier. Affiche page 6 Atelier31Graphisme et Communication

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.

LÉGISLATION

Loi 3DS : une politique du renoncement

La loi 3DS est enfin promulguée. La CLCV s'est battue depuis un an face à certaines de ses régressions. Si l'essentiel de l'article 55 de la loi SRU est protégé (quota de HLM par commune en zone tendue), le gouvernement a accepté de nombreux renoncements. Explications

Maintien de l'objectif de 25 % de logements sociaux, sous condition

La loi 3DS a été publiée au journal officiel le 21 février 2022. Parmi ses 271 articles, plusieurs dispositions importantes devaient pérenniser l'article 55 de la loi SRU qui impose à certaines communes de disposer de 25 % ou 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

La CLCV demandait le maintien des objectifs de 25 %, la fin des dérogations, et un renforcement des pénalités financières et des pouvoirs du préfet pour les communes ne respectant pas leurs engagements, les « communes carencées ».

Le gouvernement avait promis de garantir ce cap de 25%, essentiel à la diversité de l'offre de logements et l'outil le plus efficace pour que chaque citoyen puisse bénéficier d'un logement abordable et décent.

Cet objectif a bien été sanctuarisé dans la loi, avec un maintien au-delà de la date initiale de 2025. Désormais, le quota de 25% est fixé tous les trois ans, avec des adaptations à la hausse ou à la baisse chaque année selon la progression des communes. Pour l'USH, ce temps est bien trop long et n'incitera pas les maires à construire.

Toutefois, alors que nous souhaitons la disparition de plusieurs exemptions existantes, nombreuses sont celles maintenues voire étendues. Les exemptions pour inconstructibilité de la moitié du territoire redeviennent automatiques, alors que la loi Egalité et Citoyenneté demandait l'avis du préfet avant de prononcer cette exemption. Nous notons au moins que le quota de 25 % continuera de s'appliquer sur la part constructible du territoire.

En revanche, l'exemption de certains territoires est maintenue. Pour les communes d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, mais éloignées du bassin d'emploi (donnée très subjective), elles ne seront pas soumises aux objectifs de la loi SRU. Les villes de l'arrière-pays niçois n'auront pas besoin de construire par exemple, alors que ce territoire manque cruellement de logements abordables. Les raisons électorales l'emportent sur le bien collectif.

Des pénalités en berne

La loi 3DS affaiblit les pénalités que devaient verser les communes carencées. Désormais les communes ayant atteint plus de 15 % de logements sociaux ne seront plus soumises à des pénalités financières pour non-respect du SRU. Nous recommandons plutôt de doubler les pénalités pour forcer

la main des maires ayant refusé le logement social et qui préféreraient payer plutôt que loger leurs concitoyens.

Les mesures les plus graves concernent le préfet. Ce dernier bénéficiait de nombreux outils pour punir les communes carencées :

- la suspension de la possibilité de construire du logement locatif intermédiaire ;
- le transfert de la gestion du contingent communal des logements sociaux attribué en priorité aux ménages DALO, et le contrôle des conventions de réservataires sur le territoire de la commune
- le transfert automatique du droit de préemption, et la possibilité de prendre le contrôle de la délivrance des permis de construire

Tous ces pouvoirs sont supprimés. La CLCV regrette fortement la perte du contrôle de la délivrance des permis de construire, car il s'agissait d'une arme extrêmement puissante contre les récidivistes refusant la construction de logements sociaux.

Nous demandons le transfert automatique au préfet de la délivrance des permis de construire. En cela, le gouvernement choisit de cajoler les maires plutôt que de prendre des décisions qui s'imposent pour renforcer l'offre de logements abordables. Le préfet conserve heureusement la gestion de l'argent perçu au titre des pénalités financières afin de faciliter les constructions sur d'autres territoires.

Le retour de l'intercommunalité : un recul

Le gouvernement a enfin préféré offrir un autre cadeau aux maires : le contrat de mixité sociale. Ce contrat, qui fixe les objectifs de construction et les modalités pour parvenir à 25% de logements sociaux sur trois ans, sera négocié entre le préfet et l'intercommunalité.

Cette négociation entraînera une dilution des objectifs entre les différentes communes, sans garantie que chaque commune ne remplisse ses quotas.

Nous craignons que plusieurs communes choisissent de faire porter l'effort de construction au niveau de l'intercommunalité, au lieu de créer des logements sociaux sur leur territoire.

Nous pouvons toutefois nous satisfaire de l'interdiction des ventes HLM pour les communes carencées si elles ne s'engagent pas à un objectif triennal de construction.

Globalement, la loi 3DS correspond à un service minimum de la part du Gouvernement, et s'inscrit dans un affaiblissement croissant du logement social depuis cinq ans.

ÉLECTIONS

Élections HLM : les protocoles sont signés

Après de nombreuses tractations avec les fédérations de bailleurs sociaux, les trois protocoles nationaux (OPH, ESH, EPL) sont signés. Nous devons maintenant faire appliquer ces protocoles à l'échelle locale. Voici les principales mesures à retenir.

Organisation du scrutin

La négociation du protocole local se fait par l'union locale, départementale ou régionale CLCV. Elle désigne ses représentants responsables de la négociation et de la signature du protocole. Pour les bailleurs interrégionaux, les structures doivent échanger entre elles pour désigner les représentants. L'organisation du scrutin est strictement établie dans les protocoles nationaux, ainsi que dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- Articles L421-9 et R421-7 pour les Offices publics de l'habitat (OPH) ;
- Articles L422-2-1 et R422-2-1 pour les SA d'Hlm (ESH) ;
- Articles L481-6 et R481-6 pour les Sociétés d'économie mixte (EPL).

Un décret est en cours de rédaction pour préciser la question des SAC (Sociétés Anonymes de Coordination). Il doit paraître à la fin du mois de mars.

Ce projet de décret accorde un statut juridique aux protocoles nationaux, ce qui donne un poids supplémentaire lors des négociations locales. Les éléments suivants reflètent les termes du projet de décret.

Lors de la négociation du protocole local avec votre bailleur, il est nécessaire d'établir un rétroplanning par rapport à la date d'élection.

- Les locataires doivent être informés de la tenue de l'élection de leurs représentants **au moins 10 semaines** avant le scrutin.
- Les listes de candidats doivent être recueillies **au moins 8 semaines** avant le scrutin.
- Ces listes sont communiquées aux locataires **au moins 1 mois** avant le scrutin
- Le matériel électoral (bulletin et profession de foi) est envoyé aux locataires **au moins 2 semaines** avant le scrutin
- Le **dépouillement a lieu le jour de l'élection.**

Les élections doivent obligatoirement avoir lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022. Sachez toutefois que beaucoup de bailleurs souhaiteront faire l'élection au mois de décembre.

Il est donc nécessaire de **coordonner les dates des bailleurs de votre département ou de votre région pour ne pas être submergé de démarches administratives au même moment.**

Dans le cas contraire, nous risquons de ne pas pouvoir déposer des listes pour non-respect des délais.

Concernant les modalités du vote, trois méthodes sont possibles : le vote par correspondance, le vote à l'urne, et le vote électronique.

Si le seul vote proposé par le bailleur est électronique, nous devons exiger une autre possibilité, urne ou par correspondance. De nombreux locataires ne sont pas forcément à l'aise avec le vote électronique, ou ne disposent pas des outils (ordinateur, bonne connexion internet, connaissances informatiques), pour voter dans de bonnes conditions. Un accompagnement des locataires par les associations et le bailleur est également nécessaire dans le cas du vote électronique.

Si un locataire utilise plusieurs modes de vote, le vote électronique est prioritaire afin d'éviter des manipulations du système informatique.

Concernant la communication avec les locataires, nous devons rappeler au bailleur que **l'accès aux panneaux d'affichage (et donc des clés et badges d'entrée) est obligatoire avant même la signature du protocole électoral**, au titre de la concertation locative. Cette obligation est inscrite à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986. Le bailleur doit donc garantir cet accès dès à présent.

Financement de la campagne

Les trois fédérations ont accepté **un montant minimal de 1,50 euro par logement**, réparti à égalité entre les associations déposant des listes. Par exemple, si 5 listes sont déposées chez un bailleur, chaque association recevra un remboursement de 30 centimes par logement. Nous devons refuser tout protocole ne respectant pas ce montant.

Le financement doit inclure les dépenses suivantes :

- Tracts et affiches électorales (y compris facturés par le National)
- Déplacements
- Réunions et activités à destination des locataires
- Embauche de personnel pour les élections

Toutes les dépenses d'élection sont prises en compte par défaut à partir du 1^{er} avril 2022. Nous recommandons toutefois d'avancer ce calendrier au 1^{er} janvier 2022.

En cas de doute par rapport à un protocole électoral local, n'hésitez pas à contacter le Secrétariat National.

ÉNERGIE

Prix du gaz : grande victoire pour la CLCV !

Depuis septembre 2021, les prix du gaz sur les marchés de gros se sont envolés. La guerre en Ukraine a aggravé cette crise. Les locataires en HLM étaient parmi les premiers concernés. L'ensemble du réseau CLCV s'est mobilisé pour défendre les locataires. Nous vous expliquons notre action et nos résultats.

Face à la flambée des prix, un geste apprécié

Avec la reprise de l'économie et le début d'une maîtrise de l'épidémie de Covid-19, la demande en énergie a fortement augmenté. À la CLCV, la hausse des prix de l'électricité et du gaz en France (12,6 % pour octobre, 60 % depuis janvier 2021) nous inquiétait, et nous appelions le gouvernement à réagir. Ce dernier a dès lors proposé fin septembre 2021 trois mesures :

- Un chèque anti-inflation de 100 euros pour les personnes gagnant moins de 2000 euros nets par mois
- Un chèque énergie de 100 euros supplémentaire pour les personnes bénéficiant déjà de ce dispositif
- Un « bouclier tarifaire » sur les prix de l'énergie

Ce « bouclier tarifaire » limite la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité à 4 % jusqu'à juin 2022. Pour le gaz, les usagers bénéficiaient d'une protection supplémentaire. Indépendamment de leur contrat (tarif réglementé, contrat à prix ferme, ou contrat en fonction des prix du marché de gros), le prix serait au maximum celui déterminé par la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) au 1^{er} octobre 2021, soit 68 euros le mégawattheure.

Pour les usagers avec un contrat en fonction des prix du marché, et qui voyaient leur facture augmenter considérablement, ils disposaient d'un filet de sécurité, jusqu'à juin 2022.

Cette mesure était financée par l'État à travers une compensation aux fournisseurs d'énergie durant la période de chauffe, qui pourraient ensuite faire un rattrapage lorsque les températures remonteraient à partir de mars-avril jusqu'à juin 2023. Le bouclier tarifaire était instauré par décret du 23 octobre.

Un « trou dans la raquette » dévastateur

Si le bouclier tarifaire ne répondait pas à toutes nos attentes, il demeurait appréciable. Toutefois, dès novembre, la situation a pris un tour dramatique. Le bouclier tarifaire ne s'appliquait pas pour les habitants en HLM ou en copropriétés chauffés au gaz. Ce « trou dans la raquette », comme l'appellera plus tard le gouvernement, était dû à une erreur grossière. Le tarif réglementé ne s'applique plus aux contrats collectifs et aux professionnels depuis 2016. Un tiers des copropriétés et deux millions de logements sociaux se retrouvaient exclus du dispositif.

La plupart des bailleurs avaient choisi de souscrire des contrats à prix de marché, moins chers que le tarif réglementé existant.

En janvier, son prix était 6 fois supérieur à celui de 2020. Les locataires HLM étaient les grands oubliés du gouvernement.

Mobilisation de l'ensemble de la CLCV

La CLCV a lancé en janvier une enquête auprès de l'ensemble du réseau afin d'interroger les bailleurs sociaux sur l'étendue des dégâts. Nous devons connaître le nombre de contrats suivant les prix du marché, le nombre de logements, et quelles actions les bailleurs allaient entreprendre.

Si certains bailleurs ont pris la mesure de la situation (nous saluons par exemple le travail de la RIVP à Paris face à un fournisseur peu scrupuleux), d'autres n'ont pas réagi, préférant seulement augmenter les provisions pour charges chaque mois. Les provisions pour le chauffage et l'eau chaude doublaient (avec des surcoûts mensuels de 80 euros pour un ménage dans un 3 pièces).

Nous avons donc lancé un appel à témoignage au sein du réseau CLCV. Grâce à l'incroyable mobilisation de nos structures CLCV, plusieurs locataires ont pu manifester leur colère, relayer par l'ensemble des médias :

- Presse nationale (Le Monde, L'Obs, Libération, Le Figaro, Le Point, Les Échos, Le Parisien, l'AFP)
- Télévision (20h de TF1 et France 2, 19/20 de France 3 National, BFM TV)
- Radio (France Info, France Bleu, RTL, RMC)
- Presse régionale (Midi Libre, Le Dauphiné Libéré, Ouest-France, Le Républicain Lorrain, La Nouvelle République, Le Progrès, Nice-Matin)

Nous remercions particulièrement le travail des unions départementales de la Drôme, du Gard, de la Touraine, du Nord, du Puy-de-Dôme, du Bas-Rhin, et de Paris, et de l'ensemble des bénévoles qui ont participé à cette action.

Victoire éclatante de la CLCV

Le gouvernement cède et accepte le 16 février d'étendre le bouclier tarifaire à tous les habitants chauffés au gaz, y compris en HLM, en copropriété, et ceux raccordés à un réseau de chaleur.

Le bouclier tarifaire sera appliqué pour toute l'année 2022, et aucun rattrapage ne sera effectué sur les locataires.

La CLCV s'est donc imposée sur ce sujet, alors que les bailleurs dans leur majorité n'ont pas ou peu réagi, et que les autres associations étaient inexistantes sur le sujet.



AGIR

ensemble

POUR DEFENDRE LES LOCATAIRES



clcv.org



Adobe stock©Christopher Jones

Élections HLM 2022 : les positions de la CLCV

La CLCV a lancé la campagne pour les élections HLM avec notre première vague de tracts et d'affiches. Élaborés par la commission électorale nationale, composée de représentants CLCV de chaque région, ces tracts et affiches reflètent nos positions et les actions que nous menons au quotidien pour les locataires. Afin de présenter au mieux le rôle de la CLCV, nous avons réalisé un webinaire (séminaire en ligne) sur les positions de la CLCV, sous forme d'éléments de langage. Ce résumé vous permettra de parler de vos actions à la CLCV lorsque vous discuterez avec les locataires lors des distributions de tracts.

AVEC LA CLCV, « AGIR ENSEMBLE POUR DÉFENDRE LES LOCATAIRES »

Notre slogan pour cette première campagne incarne nos valeurs haut et fort : « Agir ensemble pour défendre les locataires ».

Il représente deux thèmes : l'action collective et la solidarité

Depuis 70 ans, la CLCV n'est pas qu'une association de locataires. Nous sommes un mouvement social indépendant

tourné vers l'éducation populaire et centré sur l'action collective où coopération et coproduction dominent. Notre rôle ne se limite pas à résoudre les problèmes des locataires. Il est de former les citoyens pour qu'ils défendent leurs droits, acquièrent des connaissances et puissent se défendre par eux-mêmes. Cela confirme aussi notre indépendance des partis politiques (contrairement à d'autres associations de locataires), et notre capacité à agir concrètement en lien avec nos adhérents.

Nous pouvons résumer la CLCV ainsi :

« La CLCV, une association indépendante, qui vous défend et vous apprend à vous défendre »

Notre action va au-delà des seules questions du logement. Quand un locataire nous interroge, nous pouvons apporter une solution à des problèmes liés au logement (social ou privé, ainsi que la copropriété), mais aussi la consommation, l'alimentation, l'environnement, l'énergie et la santé. Cette diversité d'actions permet de faire travailler des personnes d'horizons très différents, dans l'intérêt de tous. Le collectif est dans notre ADN.

Pour que nos actions réussissent, les locataires doivent être engagés dans la démarche.

Par exemple, un contrôle de charges sur une résidence fonctionne bien si nous avons la coopération des habitants, et leur aide dans l'accès aux documents et à leur analyse. Dans la consommation, le principe est identique.

L'action de groupe et les assignations collectives constituent le meilleur outil pour défendre les intérêts de tous, que ce soit à l'amiable ou devant la justice. C'est aussi un formidable moyen de communication sur le rôle que la CLCV (locale et nationale) joue auprès des citoyens, comme en témoignent nos récentes actions sur l'énergie.

« Avec la CLCV, vous avez un rôle à jouer »

La CLCV est aussi un grand acteur solidaire. En tant que mouvement social, nous travaillons ensemble pour que les droits de chacun soient respectés.

La CLCV n'est donc pas seulement un lieu pour résoudre un problème individuel, mais c'est aussi un lieu où nous participons à aider les autres.

Cette notion de solidarité est de plus en plus remise en cause de nos jours, et il est important de la faire entendre.

Elle peut s'articuler à travers des résultats locaux et nationaux (le règlement d'un litige, l'obtention de nouveaux droits, des aides financières, un soutien au quotidien, une atmosphère conviviale, un endroit où l'on peut échanger et améliorer son quotidien).

Le principe de solidarité s'incarne dans l'image utilisée pour notre affiche de campagne. En se tenant les mains, nous montrons deux choses :

- Une dynamique de groupe
- L'union dans l'action avec les mains tendues

AGIR : LES ACTIONS DE LA CLCV POUR LA DÉFENSE DES LOCATAIRES

La CLCV est une association qui n'est pas affiliée à un parti politique ou un syndicat (contrairement à la CNL, l'AFOC ou l'Indecosa-CGT).

Nous sommes libres de nos choix et de nos opinions.

La CLCV est également une association présente de longue date et sur une grande partie du territoire (400 associations

locales sur 72 départements, y compris en Outre-Mer), avec 350 représentants des locataires chez les bailleurs sociaux.

Nous sommes influents et présents localement pour vous.

Dans notre tract, nous mettons en avant trois grands thèmes :

- Le pouvoir d'achat
- Le droit à la tranquillité
- Une bonne qualité de vie dans sa résidence

✱ Le pouvoir d'achat

La CLCV défend le pouvoir d'achat des locataires, qu'il s'agisse des charges abusives, des prix de l'énergie ou des litiges que nous rencontrons au quotidien (téléphonie, travaux, etc.)

Sur la question du gaz, et de l'électricité, nous avons un excellent argumentaire à utiliser pour convaincre les locataires de nous rejoindre :

« La CLCV est la seule association qui défend les locataires face à la flambée des prix du gaz. »

Elle a obtenu un gel des prix du gaz à leur niveau d'octobre 2021 avec le bouclier tarifaire, jusqu'à la fin de l'année 2022 au moins.

Les autres associations et les bailleurs n'ont pas agi pour vous »

Il est important de capitaliser sur cette notoriété auprès du public dès à présent, à travers le tract, des affiches locales sur le gaz, les communiqués de presse et autres documents montrant l'action de la CLCV.

Cette action prouve notre efficacité, notre sérieux, et nos résultats auprès du gouvernement et des bailleurs.

C'est enfin un excellent exemple d'un travail réalisé en commun avec le réseau CLCV et les locataires.

Il en est de même pour tous les sujets sur lesquels nous travaillons.

N'hésitez pas à parler de vos actions locales (un contrôle de charges réussi qui a permis de récupérer des sommes importantes, la résolution de litiges consommation ou logement, l'aide que vous apportez aux locataires).

Vous pouvez notamment dire ceci :

« La CLCV vous aide à réduire vos factures »

Par exemple, si vous traitez beaucoup de sujets sur la téléphonie, vous pouvez parler de nos actions contre les opérateurs pour des pratiques abusives et trompeuses.

Il en est de même sur des enquêtes que vous menez dans le domaine de l'alimentation (emballage, qualité des produits, prix du bio). Vous pouvez aussi évoquer vos différents ateliers et activités en permanence. Vous pouvez résumer votre action ainsi :

« Avec la CLCV, vous obtenez des résultats et des solutions claires en cas de problème »

✱ Le droit à la tranquillité

La CLCV s'implique également dans la défense des droits des locataires, notamment en cas de nuisances et troubles de

jouissance. Nous devons être exigeants envers les bailleurs et le faire savoir. La sécurité des immeubles est essentielle et relève des bailleurs. Ils doivent donc agir pour faire cesser les bruits et tapages nocturnes, les attroupements dans les halls, et autres nuisances quotidiennes (panne d'ascenseur, manque d'entretien).

Si vous avez mené des actions auprès d'un bailleur, cela peut être l'occasion d'en parler et d'en tirer profit.

La CLCV peut agir sur ces questions en tant qu'interlocutrice privilégiée du bailleur. Elle est aussi en contact avec les maires pour faire respecter la loi.

Vous pouvez résumer votre action ainsi :

« La CLCV agit pour votre tranquillité »

✱ La qualité de vie

Pour qu'un logement soit agréable, la résidence doit également l'être. La crise sanitaire a fortement révélé les besoins d'un bon cadre de vie (notamment l'accès à de la verdure et une réduction des nuisances liées aux travaux et à l'entretien des logements).

Nous pouvons être force de proposition sur ce sujet dans le cadre d'actions locales avec la concertation locative.

Par exemple, nous pouvons lancer des potagers et jardins partagés, faire intervenir le bailleur plus rapidement en cas de manque d'entretien ou vétusté des logements, et limiter les déchets et autres nuisances dans et autour des logements (encombrants, punaises de lit, etc.). Vous pouvez résumer votre action ainsi :

« La CLCV rend votre logement agréable »

Si vous avez des actions locales ou des sujets de prédilection, n'hésitez pas à en parler pour convaincre les locataires de nous rejoindre.

ENSEMBLE : LE RÔLE DES LOCATAIRES AU SEIN DE LA CLCV

La CLCV est forte grâce à ses adhérents. Nous devons convaincre les locataires que nous sommes les mieux à même de les accueillir et de les représenter. Il est donc utile de rappeler pourquoi la CLCV se distingue des autres :

- L'action commune
- Le rôle du collectif
- La convivialité

✱ L'action commune

La CLCV, ce sont des consommateurs, usagers, locataires qui se sont regroupés pour s'organiser, agir et se défendre, sur le plan local et national.

L'action collective est une valeur phare de la CLCV, nous devons la mettre en avant. Ici, nous insistons sur notre capacité à nous rassembler pour les locataires et les consommateurs. Simplement :

« Ensemble, nous sommes plus forts ! »

✱ Le rôle du collectif

Au-delà des actions, notre esprit est tourné vers le collectif. Venir à la CLCV, c'est l'occasion d'échanger sur les problèmes que vous, ainsi que vos voisins, pouvez rencontrer. En créant un groupement de locataires, nous pouvons faire des propositions et obtenir des victoires face au bailleur (sur les charges, les travaux, voire des actions en justice).

En étant au conseil d'administration du bailleur, nous défendons encore mieux les intérêts des locataires.

La CLCV est un lieu unique pour échanger et trouver des solutions ensemble. Nous sommes influents, mais c'est uniquement grâce aux locataires qui travaillent avec nous. Nous pouvons résumer notre organisation ainsi :

« À la CLCV, on se serre les coudes face au bailleur »

✱ La convivialité

Nous ne devons pas parler que de nos actions et de notre influence. Les rencontres et les moments conviviaux favorisent les liens et permettent d'améliorer aussi notre quotidien.

C'est pourquoi il est conseillé de parler des bons moments que nous passons ensemble. Nous pouvons évoquer les événements que nous organisons (les fêtes des voisins, les ateliers), les sorties, les formations, les achats groupés que nous pouvons proposer.

On peut aussi obtenir des avantages en fonction des initiatives locales et des partenariats que nous nouons. La notion d'entraide et de bonne entente est essentielle à la bonne vie de notre quartier. Pour résumer :

« En nous rejoignant, vous rencontrez des gens sympas de votre quartier »

Ces éléments de langage sont des indications pour développer vos thèmes propres et vos expériences. Vous pouvez les adapter en fonction de vos besoins. Par exemple, si vous avez des thématiques locales où votre action compte, n'hésitez pas à en parler (eau, alimentation, banque, santé, transport).

Nous sommes particulièrement confiants pour ces élections, comme le démontre le nombre historique de commandes de tracts et d'affiches : 750 000 tracts et 75 000 affiches, en moins d'une semaine. En comparaison, en 2018, nous avons reçu commandes de 500 000 tracts et 50 000 affiches à la même période. Pour que ces élections soient réussies, il est primordial de se mobiliser lors de la distribution des tracts et de l'installation des affiches.

Nous nous déplaçons également en région pour réfléchir avec vous à une stratégie de campagne électorale ou vous conseiller pour améliorer vos résultats précédents. N'hésitez pas à contacter votre Union Départementale ou Régionale pour organiser une journée spéciale élections HLM.

ATTRIBUTIONS

Logement social trop cher : la CLCV du Bas-Rhin intervient

Il arrive fréquemment que notre situation familiale change. Certains locataires HLM peuvent se retrouver coincés dans des logements trop grands et trop chers par rapport à leurs besoins. L'union départementale du Bas-Rhin propose des solutions pour les locataires.

Des attributions de logements inadaptés

Dans plusieurs villes, les prix de l'immobilier privé ont conduit à une forte hausse de la demande de logements sociaux. Si la plupart des attributions se passent sans encombre, il arrive que l'offre de logements ne soit pas ou plus adaptée. C'est notamment le cas à Strasbourg. En 2019, 8312 demandes de changement de logement social ont été enregistrées auprès de l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (soit 40 % de l'offre totale de logements sociaux sur la métropole). 1080 concernaient une demande pour un logement plus petit. C'est ce que l'on appelle aussi une situation de sous-occupation (plus de pièces que d'occupants). Pour beaucoup de locataires, cela est dû à une erreur dans le processus d'attribution initial, car plusieurs logements étaient destinés à des grandes familles, et non à des couples ou des personnes seules. Les logements récents sont aussi plus chers que l'ancien du fait de nouvelles conventions. La demande de changement de logement est surtout économique, du fait du montant très important des provisions pour charges, notamment sur le chauffage. En effet, au-delà d'un taux d'effort de 30 % (rapport entre loyer et revenus), il peut être

difficile de bien vivre dans son logement. Cette situation touche particulièrement les personnes les plus vulnérables, telles que les plus de 65 ans. À Strasbourg, 430 demandes de changement de logement émanaient des personnes âgées de plus de 65 ans, avec comme premier motif un logement trop grand. Les raisons sont multiples : baisse de revenu lors de son départ à la retraite, changement de la composition du foyer, etc.

Des solutions pour mieux loger les demandeurs

La CLCV du Bas-Rhin intervient depuis 2017 face à cette situation. Elle accompagne chaque mois une dizaine de locataires confrontés à la sous-occupation, afin de compléter les dossiers de changement de logement et les démarches administratives nécessaires. Elle trouve également des solutions pour les locataires devant régler des impayés du fait de loyers trop chers. L'objectif est d'accélérer le traitement des dossiers, en moyenne de 18 mois, afin que les locataires puissent enfin avoir un logement adapté à leurs besoins et leurs moyens. La CLCV du Bas-Rhin réalise également des ateliers d'information sur un dispositif encore peu connu : l'échange de logement social.

Des locataires peuvent se mettre d'accord pour échanger leurs logements en fonction de ce qu'ils recherchent.

Par exemple, une famille peut rechercher un logement plus grand ou plus proche de leur lieu de travail, tandis qu'une personne seule souhaiterait un logement plus petit. De tels dispositifs existent partout en France, sous forme de bourse de logement. Le changement de bail est beaucoup plus rapide, et peut se révéler bénéfique pour les locataires et le bailleur, qui trouvera un candidat adapté au logement désiré. Dans ce cadre, la CLCV s'associe au plan partenarial de gestion de la demande d'information des demandeurs (PGDID) de logements sociaux. Elle propose aussi la prise en compte des anciens loyers lors d'une réattribution de logement social, afin que les locataires aient bien la capacité de payer leur loyer et charges à un niveau raisonnable. Enfin, la CLCV continue son combat contre la réduction de loyer de solidarité, qui aggrave les budgets des bailleurs et bloquer de nombreuses constructions de logements décentes et abordables.



Adobe stock/logo3in1

VIE DU QUARTIER



Adobe stock/ASDF

Seine-Maritime : l'expérience du groupement de locataires CLCV

Nous encourageons depuis 2020 à la création des groupements de locataires, maillons essentiels dans l'engagement local de la CLCV. En Seine-Maritime, à Saint-Etienne-du-Rouvray près de Rouen, l'expérience est concluante.

Dans la Cité des Familles, cité ouvrière dédiée aux cheminots de l'agglomération rouennaise, l'esprit d'entraide a toujours dominé. Entre influence des syndicats, organisation de la ville, et politique sociale, cent ans d'histoire dominent le quartier. Depuis 2012, face à la dégradation du patrimoine, le besoin de réparer les immeubles les plus dégradés est urgent. Le patrimoine est géré par le bailleur Habitat 76, après avoir acquis auprès d'ICF Habitat Atlantique et ICF Novedis (filiales du groupe ICF, propriété de la SNCF) les différents logements de la Cité.

Un plan de démolition du patrimoine vétuste, de réhabilitation de ce qui peut l'être et de construction sur les emprises libérées ou nouvellement acquises sur le secteur se fait jour.

Par ailleurs, ICF Habitat Atlantique lance des travaux de réhabilitation des maisons suédoises (des maisons offertes aux cheminots français par leurs homologues suédois après-guerre), afin de sauvegarder ce patrimoine emblématique de la ville.

L'objectif est alors très ambitieux : projet de renouvellement urbain avec des matériaux de qualité, dans un quartier hors QPV, et donc sans financement de la part de l'État.

Les premiers travaux débutent en 2015. Face à la complexité de l'opération, un groupement de locataires CLCV se crée dans la cité, afin de faire entendre les attentes des locataires, les accompagner dans la démarche, et résoudre les problèmes d'organisation de ces travaux.

Nous saluons ici l'engagement des bénévoles, dont celui de Jean-Luc Riveault, qui a permis de faire le lien entre locataires et bailleurs durant les travaux.

Le chantier a nécessité un engagement intense de la part du groupement, du fait de la difficulté d'isoler par l'intérieur les logements. À cela s'est rajoutée la question des projets à mener. Le groupement a obtenu la création de jardins partagés, incluant des potagers afin de produire localement fruits et légumes pour les habitants.

Enfin, le groupement a pu intégrer une production de chauffage innovante, mêlant biomasse et panneaux solaires, afin de limiter les coûts de chauffage pour les locataires, tout en préservant l'environnement.

Ce projet de travaux s'est achevé en octobre 2021, et a profondément transformé la Cité des Familles. Véritable éco-quartier, elle représente ce que peut être le logement social :

- Une diversité d'offre de logements, entre maisons et immeubles
- Une attention portée aux matériaux et à la qualité des logements
- Des projets co-construits avec les habitants
- La prise en compte des besoins de la ville

Cela confirme l'influence d'un groupement de locataires et le besoin d'en développer de plus en plus, afin d'améliorer la vie de nos quartiers en étant force de proposition.



www.clcv.org

La CLCV organise des formations dans les domaines de la consommation, du logement, de l'alimentation et de l'environnement pour les administrateurs locataires et les différentes unions CLCV. Nous réalisons des contrôles de charges. Nous informons sur l'actualité du mouvement HLM avec notre magazine trimestriel Info HLM.

Le Secrétariat national vous propose :

- Des formations en ligne (webinaires) sur le logement social tous les troisièmes jeudis de chaque mois de 14 heures à 16 heures sur des sujets proposés par les CLCV locales. Les inscriptions sont ouvertes trois semaines à l'avance pour un maximum de 50 personnes par session.

Depuis 2021, nous avons traité de la réforme des attributions de logements, des groupements de locataires, de la concertation locative et des charges locatives.

- Des formations sur une journée sur place dans toute la France avec un minimum de 10 personnes par formation.

Si vous souhaitez participer à une formation, contactez votre union départementale CLCV. Pour organiser une formation, contactez le Secrétariat national.

REPÈRES

363

administrateurs CLCV
élus par les locataires
en 2018

+ 196 OPH
+ 129 ESH
+ 35 SEM

présents dans

79

départements de métropole
et d'outre-mer

Qui sommes-nous ?

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 et les accompagne dans le règlement de leurs litiges. 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 :