

Élections HLM 2022 Protocoles électoraux





Budget logement 2022

Des avantages pour le logement intermédiaire, des contraintes maintenues sur le logement social

Si le logement intermédiaire correspond à une demande dans les zones tendues, il ne saurait être la réponse unique à la crise de l'offre de logements accessibles financièrement aux demandeurs. Le loyer de ces logements tout en étant inférieur au loyer du secteur privé, est 3 à 4 fois supérieur au loyer du secteur social. Rare sont les locataires des organismes HLM qui pourront envisager un parcours résidentiel dans ce type de logement.

Dans les nouvelles constructions il n'y a plus d'obligation d'intégrer 25 à 30 % de logements sociaux et donc il y a une rentabilité supérieure pour les investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance, mutuelles...) au mépris de la mixité sociale. Dans le même temps la poursuite des prélèvements à travers le RLS sur les organismes HLM (à hauteur de 1,2 milliard d'euros) et les nouveaux prélèvements à venir « la surcompensation » pénaliseront à nouveau l'équilibre financier des organismes tout en décourageant les collectivités locales de subventionner les nouvelles constructions de logements sociaux sur leur territoire.

Alors que l'État accepte de baisser ses rentrées fiscales pour dynamiser la production de logements intermédiaires (TVA à 10 %), pourquoi refuser de baisser la TVA à 5,5 % pour les logements de catégories PLUS vraiment sociaux ? À l'évidence, nous avons des divergences profondes avec l'État sur les priorités à mettre en œuvre dans la politique du logement.

Jean-Yves MANO
Président de la CLCV

SOMMAIRE

Actualités 3/4

- Loi 3DS : plaidoyer pour défendre le logement social
- Congrès de l'USH : discours du Premier ministre

Action 5/6

- Organiser une réhabilitation énergétique
- À Strasbourg, le street-art au service du tri

Dossier 7/9

- Élections HLM 2022 : protocoles électoraux

De vous à nous 10/11

- Litige avec le bailleur Vilogia à Saulxures : la CLCV défend les locataires
- La CLCV de Haute-Savoie propose des animations pour les habitants
- La CLCV de la Sarthe (UD 72) et son président à l'honneur

Info HLM N° 111 - 4^{ème} trimestre 2021

Publication réalisée pour l'ANAOH par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.
Dépôt légal 4^{ème} trimestre 2021 - ISSN N° 2109-2125.

Directeur de la publication : Jean-Yves Mano.

Rédactrice en chef : Katy Le Moël.

Rédaction : Guillaume Aichelmann.

Maquette : Philippe Régnier.

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

Abonnement annuel : associations et administrateurs CLCV : 20 €.

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

LÉGISLATION

Loi 3DS : plaider pour défendre le logement social

La loi 3DS est en cours d'examen au Parlement. Le Sénat a profondément remanié le projet de loi, menaçant un des piliers du logement social : l'obligation d'un quota de logements abordables dans les zones tendues. La CLCV se mobilise pour garantir l'application des objectifs de construction sans exception.

Quota de logements sociaux en zone tendue : un bon résultat

Depuis 2000 avec la loi SRU (article 55), les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en région parisienne) ont l'obligation de respecter un quota de logements sociaux sur leur territoire. D'abord fixé à 20 %, il a été remonté à 25 % avec la loi ALUR en 2014 pour répondre à la pénurie de logements décents et abordables et la flambée des prix dans le secteur privé. Ce quota devait être atteint en 2025. Si la moitié des 2091 communes concernées ont bien atteint ce taux, 1 100 villes ne respectent toujours pas leur obligation légale. Le préfet peut émettre des pénalités contre les communes dites « carencées », jusqu'à 5 % de leurs dépenses de fonctionnement, afin de financer la construction de logements sociaux. En 2019, 631 communes ont été prélevées, à hauteur de 85,4 millions d'euros.

Les communes les plus carencées en logements sociaux invoquent plusieurs raisons concernant l'absence de construction : manque d'accès au foncier, lutte contre l'artificialisation des sols, coûts, etc. La ville de Paris a pourtant produit plusieurs dizaines de milliers de logements sociaux depuis 2001, en dépit du manque de foncier. En réalité ces communes, plutôt aisées, ont une raison plus politique pour justifier l'absence de construction de logement sociaux : elles ne veulent pas loger des gens plus modestes. Pour des motifs électoraux ou idéologiques, elles refusent de respecter la loi. Nous évoquons cette situation dans le Bassin d'Arcachon dans l'*Info HLM* 110. Malgré les amendes (jusqu'à 5 millions d'euros pour les communes les plus déficitaires), elles refusent toujours de construire. Elles ont trouvé dans le Sénat un allié de poids.

Projet de loi 3DS : le Sénat attaque le logement social, la CLCV y répond

La loi 4D devait initialement prolonger les objectifs de la loi SRU jusqu'en 2031 pour les communes carencées. Elle introduisait un caractère différencié sur lequel la CLCV avait exprimé de fortes réserves (*Info HLM* 109). Le Sénat en juillet a décidé d'attaquer frontalement la loi SRU, en accordant davantage de dérogations aux communes carencées, en limitant les pénalités financières et restreignant les compétences du préfet. Face à ces attaques, la CLCV se mobilise pour défendre le logement social, abordable et décent pour tous.

Dans le cadre de l'examen du texte par l'Assemblée nationale

nous échangeons avec les députés pour les convaincre du bien-fondé de notre position et de l'importance des objectifs de constructions de logements sociaux. Face aux préjugés, il est important de rappeler que le logement social est ouvert à la grande majorité des Français. Sept personnes sur dix sont éligibles pour obtenir un logement social. Un Français sur six habite dans un logement social, et près de la moitié de nos concitoyens a habité à un moment de leur vie dans un HLM. Beaucoup d'élus expriment leur soutien aux travailleurs clés (infirmiers, policiers, enseignants, caissiers, commerçants), il est important qu'ils puissent se loger dans de bonnes conditions, proche de leur lieu de travail. Sans cela, les villes seront vides car trop chères pour y habiter. Avec la hausse des prix de l'énergie (gaz, électricité, carburant) et le retour de l'inflation, vivre décentement est difficile. Obtenir un logement abordable est donc prioritaire, comme l'a démontré la crise sanitaire.

La CLCV a déposé un cahier d'amendements et remis un plaidoyer pour la défense de la loi SRU. Ils visent à :

- Supprimer les dérogations à l'obligation de construire dans les communes carencées.
- Augmenter les pénalités financières pour les communes les plus carencées, de 5 % à 10% de leurs dépenses de fonctionnement, avec une majoration de 7,5 % à 15 % dans certains cas.
- Renforcer les pouvoirs du préfet pour qu'il prenne le contrôle de la délivrance des permis de construire pour les communes les plus réfractaires à la loi.
- Rendre obligatoire le quota de logements sociaux dans l'ensemble des opérations immobilières de plus de 12 logements ou 800m², privées et publiques.

Mobilisons-nous !

En complément de ce cahier d'amendements, nous devons nous mobiliser dans les communes concernées. Nous demandons au réseau CLCV de contacter leur maire et leur préfet, afin de les interpeller sur le besoin en logements sociaux pour tous les habitants, en utilisant les arguments du plaidoyer SRU. N'hésitez pas à contacter également votre député pour qu'il vote en faveur de ces amendements. **Pour tout renseignement complémentaire, contactez votre union CLCV ou le Secrétariat national.**

WEBINAIRE

Congrès de l'USH : discours du Premier ministre

Le Congrès de l'USH, organisé à Bordeaux a été marqué par le discours d'ouverture du Premier ministre Jean Castex. Il devait rassurer le mouvement HLM après 4 années de conflit direct avec les fédérations de bailleurs et les associations de locataires.

Des annonces pour rassurer les bailleurs sociaux avant 2022

Le discours d'ouverture du Congrès du Premier ministre prononcé le 28 septembre visait à exprimer les positions du Gouvernement dans le cadre de ces derniers mois avant l'élection présidentielle de 2022. Après quatre ans de tension avec le Mouvement HLM (notamment en 2017 avec le Congrès de Strasbourg et la baisse des APL, puis l'introduction de la RLS), le Premier ministre souhaitait montrer un changement de cap, autour des principaux problèmes du secteur : la production et la réhabilitation des logements sociaux (dans le cadre du plan de relance, cf. *Info HLM 106*).

Les principaux axes du discours ont été les mesures d'aides pour favoriser les agréments de construction (aides financières et mobilisation du foncier). Si la plupart de ces annonces étaient déjà connues (notamment les aides financières), des éléments complémentaires ont été adressés dans le cadre du rapport Rebsamen (« Commission pour la relance durable de la construction de logements »). Le projet de loi de finances (PLF) pour 2022 reprend en grande partie ces grands axes. Aucune annonce n'a été faite sur le dispositif très contesté de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui fera l'objet d'une clause de revoyure fin 2022, et sera source de grandes tensions entre État et Mouvement HLM. Aucune « contribution exceptionnelle » (*Info HLM 107*) au budget de l'État auprès d'Action Logement n'a été appelée.

Aides à la construction

Pour augmenter la construction de logements, le Premier ministre a rappelé la mise en place de l'accord entre l'USH, Action Logement et la Banque des territoires (*Info HLM 110*), avec l'objectif annoncé initialement de 250 000 logements construits avant la fin de l'année 2022. Cet objectif paraît difficilement atteignable avec seulement 100 000 logements agréés pour 2021 selon les projections de l'USH. Le second volet pour augmenter la production de logements est un coup de pouce de l'État aux communes.

Reprenant une recommandation du rapport Rebsamen, le Premier ministre a annoncé une meilleure compensation par l'État de l'exonération de taxe foncière (TFPB) sur les logements sociaux. En effet, ces derniers en sont exonérés sur 20 ans. L'État compensera cette perte pour une période de 10 ans, pour tous les logements construits entre 2021 et 2026, soit la durée des mandats des maires. Une clause de revoyure à trois

ans est prévue. Les logements intermédiaires bénéficieront eux d'un crédit d'impôt. La CLCV se montre critique sur cette aide aux logements intermédiaires au détriment du logement social.

Mobilisation du foncier et densification

Un autre levier pour favoriser la construction de logements est un meilleur accès au foncier. Le Gouvernement souhaite mettre en place un inventaire « actualisé en temps réel » des parcelles cessibles, qui pourront alors être mis à disposition des bailleurs sociaux pour des opérations immobilières. L'État s'engage à mettre à disposition les terrains dont il dispose pour favoriser la construction de logements de tous types (sociaux, intermédiaires, et étudiants). Pour favoriser la densification de l'habitat dans les zones tendues, le Premier ministre souhaite relancer des contrats entre communes et préfets (« les contrats de relance du logement »). Les maires seront encouragés à construire plus sur une zone donnée afin de limiter l'étalement urbain et les problèmes liés comme les temps de transport et l'éloignement des centres-villes. Pour y parvenir, le Premier ministre souhaite mobiliser les fonds friches, prévus dans le plan de relance de 2020 (« France Relance ») et pérenniser dans le projet de Loi de Finances 2021.

Ces fonds visent à transformer les terrains déjà artificialisés (anciennes usines, gares) afin de créer des logements et autres centres d'activités (commerces). Sur les 650 millions d'euros prévus pour les fonds friches dans le plan, 175 millions d'euros n'ont pas encore été alloués. Ils seront reversés aux maires s'engageant à densifier l'habitat existant sur leur commune ou en transformant les sites mentionnés plus haut. S'il s'agit de mesures souhaitables, elles restent insuffisantes face à la demande importante de logements sociaux (2,2 millions de personnes). La mention d'une meilleure mobilisation des aides à la pierre (FNAP) pour les territoires tendus ne répond pas au désengagement criant de l'État dans ce domaine depuis 2017, et aux différentes ponctions opérées sur le budget des bailleurs sociaux (baisse des APL, RLS, contributions d'Action Logement). Il demeure donc peu vraisemblable qu'un « choc de production » ait lieu pour le logement social.

Le Premier ministre a enfin insisté sur l'importance de la concertation dans le domaine du logement, évoquant « un nouveau pacte avec le logement social ». « Expliquer le logement social » ne suffit pas à répondre aux besoins des locataires.

WEBINAIRE

Organiser une réhabilitation énergétique

Le 23 septembre a eu lieu notre 6ème webinaire. Consacré aux réhabilitations énergétiques, il a permis d'échanger au sein du réseau CLCV sur l'organisation d'une rénovation énergétique. Résumé des principaux points

Définition

La réhabilitation ou rénovation énergétique désigne la réalisation de travaux, plus ou moins importants, afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Cela inclut la question de la consommation de chauffage, la qualité des matériaux utilisés, et les émissions des gaz à effet de serre (GES) des bâtiments, de leur création à leur démolition.

Les principaux travaux relevant d'une réhabilitation énergétique sont :

- L'isolation des murs
- L'isolation des planchers bas
- L'isolation de la toiture
- Le remplacement des menuiseries extérieures
- La ventilation
- La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées

Le logement doit atteindre au moins un niveau de performance énergétique de catégorie B, telle que définie dans le diagnostic de performance énergétique (DPE), en ayant traité les six postes de travaux cités. Si le logement est de catégorie E, F, ou G, il doit atteindre au moins la catégorie C.

Financement

Le financement des opérations de réhabilitation est composé de trois catégories :

- Les fonds propres du bailleur.
- Les prêts à taux préférentiel.
- Les aides et subventions.

Les prêts sont pour la plupart des Eco-PLS. Trois générations de ce type de prêt existent, chacune avec ses propres spécificités et objectifs. La dernière génération a débuté en 2019, avec un objectif de 125 000 logements réhabilités par an. D'autres prêts existent (prêts de haut de bilan, PAM et PALULOS), mais leur influence est plus faible sur le financement des opérations. Parmi les aides directes, on compte notamment le plan de relance (*Info HLM 106*), soit 500 millions d'euros, l'opération MassiRéno, et les aides de l'ANRU dans le cadre des rénovations urbaines sur certains quartiers. Le dernier financement se fait par les locataires, soit par la 3^{ème} ligne de quittance, soit par une hausse des loyers. La CLCV s'oppose à ces deux mesures, car les résultats sont souvent inférieurs à la contribution des locataires, et ne reflètent pas la réalité des réductions des consommations de chauffage (tant en kWh consommés qu'au niveau des charges récupérables).

Comment agir dans le cas d'une réhabilitation énergétique ?

Face à une réhabilitation, il est important de **vérifier les données présentées par le bailleur**, en particulier les études thermiques, et **d'accompagner au maximum les locataires** dans le cadre de la concertation locative (en CCL et auprès de la résidence). Le bailleur annoncera des économies d'énergie en échange d'une contribution des locataires. Afin de vérifier si ces données sont justes, il est fortement conseillé de demander une explication détaillée sur l'étude thermique. Cette étude fait office d'audit complet de la résidence et des potentiels d'économie d'énergie.

En complément du DPE (ancien ou nouveau), nous pouvons valider les chiffres présentés et déterminer si le choix des prestataires en commission d'appel d'offres (CAO) est judicieux ou non. Il est très important que l'étude thermique prenne en compte les degrés jours unifiés, soit les températures attendues en période de chauffe afin de respecter la température minimale de décence de 18°C (22°C pour les personnes fragiles). Les contrôles de charges sur le chauffage peuvent compléter ces différentes données.

La concertation locative est capitale. Face aux nuisances des travaux, nous devons transmettre les demandes des locataires pour que la situation soit la moins désagréable possible. En cas d'abus de la part du bailleur (travaux le week-end ou dépassant 21 jours), nous devons contester leur organisation. Le bailleur devra procéder à des réductions de loyers ou proposer des relogements le temps de la réhabilitation énergétique. Les habitants doivent être impliqués ouvertement dans le processus de décision. Rencontrer les différents acteurs de la réhabilitation (bureau d'études, responsables de chantier, bailleurs, représentants de la commune) est recommandé.

Une fois les travaux terminés, il est important de surveiller leur achèvement et les effets réels de la réhabilitation, notamment au niveau des charges. Des contrôles sur les deux années suivant l'achèvement des travaux est souhaitable. Nous devons nous imposer dans les négociations très en amont. Pour se faire, nous pouvons sanctuariser dans le plan de concertation locative la méthode de concertation sur les réhabilitations, afin que chaque programme soit vérifié de la même manière sur tout le patrimoine du bailleur. Des comparaisons entre bailleurs sont recommandées, afin que nous ayons un cadre commun à l'échelle de la commune, de la métropole, voire du département.

À Strasbourg, le street-art au service du tri

Retour sur le projet « Trier, c'est colorer mon quartier » pour optimiser le tri lancé en 2020 dans le quartier de la Meinau de Strasbourg.



En France, le geste de tri s'est généralisé dans la population, près de 90 % des Français déclarent trier mais seuls 51 % des Français trient systématiquement*. De plus, aujourd'hui encore, l'habitat social est trop peu pourvu en dispositifs de tri, souvent par manque de place. Afin de rendre le tri plus accessible et de sensibiliser les habitants de la cité de la Canardière à la Meinau, au sud de Strasbourg, le bailleur social Ophéa a lancé le projet « Trier, c'est colorer mon quartier », en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg, le collectif de street-artistes Colors Urban art et l'éco-organisme Citeo. Cette initiative compte parmi les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt « collecte innovante et solidaire » lancé en 2019 par Citeo.

Sensibiliser sur l'importance du tri par l'art

À la fois outil de cohésion sociale, d'expression des habitants tout en mêlant des enjeux d'équité territoriale, ce projet consiste à sensibiliser la population du quartier à l'importance du tri des déchets en faisant appel à l'art. Chaque tonne d'emballages collectée dans ces conteneurs a été convertie en euros versés à une association locale qui a mené des projets artistiques sur

le quartier. Ces projets ont pris plusieurs formes (habillage de conteneurs de tri, d'éléments urbains...) avec pour objectifs d'associer les habitants à cette démarche artistique et culturelle, d'améliorer l'intégration paysagère de ces éléments urbains et de créer un sentiment d'appropriation par la population. Cette initiative avait été précédée d'une vaste opération de sensibilisation et de présentation du projet auprès des 3 360 habitants afin d'observer leur connaissance et pratique du tri. Une enquête terrain en cours de réalisation permettra de collecter les avis des habitants sur ce projet et son impact. Deux contenants de tri sont mis à la disposition des habitants :

- une borne verte pour le verre (bouteilles, pots et bocaux en verre) ;
- une borne jaune pour les papiers et les emballages en plastique, métalliques et en carton.

Les résultats du projet

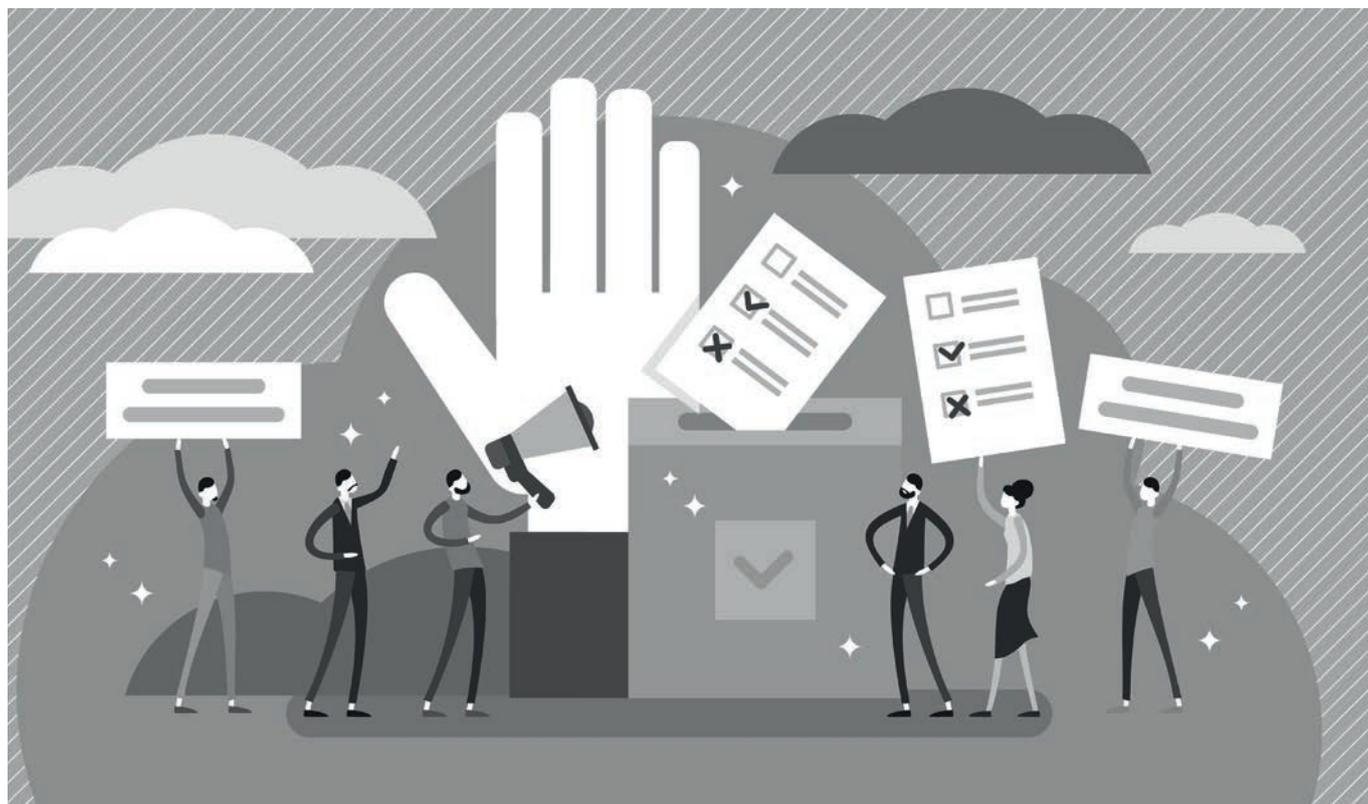
Le projet est un succès. Il a permis d'augmenter significativement les performances de tri sur le quartier. De 2018 à 2019 (avant le début du projet), l'état des lieux initial du tri indiquait : 17,23 tonnes de déchets recyclables secs hors verre (RSHV) ont été collectées soit 5,13 kg/hab/an. Durant la période du projet, de 2019 à 2020, 43,52 tonnes de déchets RSHV ont été collectées soit 12,95 kg/hab/an. De 2020 à 2021, 36,85 tonnes de déchets RSHV ont été collectées soit 10,97 kg par hab/an. Résultat : une collecte de 19,62 tonnes supplémentaires, soit 5,84 kg/hab/an. Concernant le tri du verre, les résultats sont plus mitigés par rapport aux objectifs fixés par la convention. Il a tout de même progressé et passe de 24 tonnes avant le projet, à 38,96 tonnes après, soit une augmentation de 19,62 tonnes.

Ce projet s'inscrit parfaitement dans la transformation du quartier afin d'apporter une touche colorée pour améliorer le cadre de vie des habitants. Une dynamique écologique est amorcée et se fait sentir dans les quartiers prioritaires. Lancé en 2020 mais retardé en raison de la crise sanitaire, ce projet a été inauguré le 22 septembre 2021 en présence de Nathalie Jampoc-Bertrand, Vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg, Benjamin Soulet, Adjoint à la maire de Strasbourg, Salah Koussa, Président d'Ophéa et Hélène Montelly, secrétaire générale adjointe de la préfecture du Bas-Rhin, en charge de la politique de la Ville. L'occasion de révéler une première œuvre signée BustArt, un artiste suisse.



Cyril Henz@Citeo

*Observatoire du Geste de Tri : comment les Français perçoivent le tri des emballages ? CITEO, www.citeo.com



Élections HLM 2022 : protocoles électoraux

Depuis juin 2021, les associations de locataires négocient activement avec les fédérations des offices (FOPH), des SA HLM (ESH) et des SEM (EPL) les protocoles électoraux pour les élections HLM. Nos conseils pour mener à bien cette négociation.

La validation des protocoles électoraux nationaux est presque terminée. Ils prennent en compte les évolutions introduites par la loi ELAN et plusieurs demandes répétées des associations de locataires. Nous espérons une signature pour la fin de l'année par les fédérations de bailleurs et les associations. Cette négociation continuera avec les protocoles locaux chez chaque bailleur social. Si les associations de locataires négocient avec les fédérations des offices, des SA HLM et des SEM, nous travaillons également à intégrer les coopératives HLM (Coop' HLM) dans le processus d'élection, pour l'instant facultatif dans leur cas.

Une mise à jour sera faite lors de la signature des différents protocoles nationaux, sur les évolutions législatives et réglementaires encore en cours dans le cadre de la loi 3DS. Ces protocoles visent à préciser et compléter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- les articles L421-9 et R421-7 du CCH pour les Offices ;

- les articles L422-2-1 et R422-2-1 du CCH pour les SA d'Hlm;
- les articles L481-6 et R481-6 du CCH pour les SEM.

Ils n'ont pas une valeur juridique pour le moment et ne sont pas obligatoires, même si nous souhaitons les sanctuariser par décret. Ils garantissent le bon déroulement des opérations de vote et apportent des précisions sur le rôle de chacun dans ces élections. En l'absence de conclusion de protocoles ou en cas de litige, seuls les textes du CCH s'appliquent. Il est important de s'y référer en cas de doute, notamment si une saisine du juge est nécessaire. Il est fortement recommandé de négocier les protocoles locaux sur la base des protocoles nationaux des fédérations respectives des bailleurs sociaux concernés (OPH, ESH, EPL). L'ensemble des unions locales, départementales et régionales doivent se mobiliser en ce sens.

Les protocoles nationaux fournissent les grandes orientations et un point de départ de la négociation des

protocoles locaux. Les protocoles locaux ne peuvent pas être moins favorables que les préconisations nationales. Il est donc nécessaire de ne pas se précipiter lors des négociations avec le bailleur social, et de lui rappeler que les protocoles nationaux sont un minimum, et non une fin en soi. Si vos bailleurs se montrent peu coopératifs, faites-le remonter au Secrétariat national afin que nous contactions les fédérations en ce sens. La signature du protocole par l'ensemble des associations représentatives est bien entendu souhaitable. Pour autant, une association refusant d'être signataire ne peut pas être exclue du suivi des opérations électorales ou des moyens mis à disposition. Il est préférable que les protocoles fassent référence uniquement aux associations présentant des listes plutôt qu'à leurs signataires, afin d'éviter des litiges ultérieurs.

Les sociétés anonymes de coordination (SAC)

Concernant les SAC, nous sommes confrontés à une situation complexe. La période de transition (2019-2022) prévue par les textes s'achève. Dans la version actuelle des décrets, nous serions contraints d'organiser une élection à part. L'ensemble des fédérations de bailleurs et des associations rejettent ce système. Les SAC sont inconnues des locataires, et il serait difficile de les mobiliser sur ce sujet. **Nous travaillons donc avec le gouvernement pour amender la loi ainsi que les décrets en vigueur.** Ces amendements nous permettront de désigner directement les représentants des locataires dans les SAC, simplifiant le processus. Nous vous tiendrons informés des avancées sur ce sujet dans le prochain numéro.

Une négociation ouverte mais exigeante

En tant qu'association nationale représentative, membre de la commission nationale de concertation (CNC), **la CLCV doit être engagée dans l'ensemble des négociations des protocoles sur les bailleurs où nous sommes actifs.** Les autres associations pouvant participer aux négociations sont : les associations membres de la CNC (AFOC, CGL, CNL, CSF), les associations membres du conseil national de l'habitat (CNH) ou du conseil national de la consommation et les associations affiliées à celles précédemment citées. L'objectif, engager une négociation la plus ouverte possible, évitant tout problème qui pourrait fragiliser le protocole électoral et donc l'élection. Par sécurité, interpellez les bailleurs de votre territoire et signalez-leur que vous souhaitez participer aux réunions. Cette négociation ne doit pas se tenir dans le cadre du conseil de concertation locative (CCL) : cela conduirait à exclure certaines associations éligibles. Elle doit s'organiser avec les associations présentes sur le territoire. S'il est logique que les administrateurs-locataires participent à la négociation, ils ne représentent pas à eux seuls la CLCV.

De même, une association à tout intérêt à être accompagnée d'un locataire du bailleur concerné, qu'il soit administrateur élu ou représentant des locataires. Concernant les associations affiliées, nous rappelons que plusieurs associations autonomes (n'appartenant pas à une confédération) vont « démarcher » les associations de locataires représentatives lors de la négociation du protocole et jusqu'aux élections, afin d'obtenir l'affiliation pour se présenter. Certaines de ces associations ne se présentent que pour obtenir des financements, notamment via les plans de concertation locative (PCL), ou pour afficher des messages politiques parfois extrêmes. **Seul le Secrétariat national peut autoriser l'affiliation d'une association à une union locale, départementale ou régionale. Ne signer aucun document d'affiliation autorisant la participation à une élection sans en avertir le Secrétariat national avant.** Nous avons intégré dans le protocole électoral l'obligation d'afficher l'affiliation d'une association à la confédération qui a délivré l'affiliation. Chaque association devra donc justifier son affiliation à une association représentative.

La commission des opérations électorales

Chaque bailleur social, quelle que soit sa fédération, devra créer une commission chargée d'élaborer le protocole local. Cette commission devra être suivie, après dépôt des listes, d'une commission des opérations électorales, composée de représentants des associations ayant déposé une liste et du bailleur. Cette commission des opérations électorales devra :

- veiller à l'éligibilité des candidats sur les listes
- statuer sur un éventuel report des élections ou du dépouillement en cas de difficulté d'acheminement du matériel électoral
- assister au dépouillement et se prononcer sur la validité des bulletins et enveloppes

Par conséquent, le protocole local peut indiquer la formation de deux commissions (une pour la négociation du protocole, l'autre pour le suivi des opérations électorales) ou la transformation de la première en la seconde avec les associations ayant déposé des listes. La commission des opérations électorales devra se tenir régulièrement, du dépôt des listes (début octobre 2022) jusqu'à la validation définitive des résultats (mi-décembre 2022). Il est important que les modalités de fonctionnement de la commission soient limpides (organisation des réunions, fréquence, interventions, prises en compte des demandes des associations, capacité de décision de la commission par rapport au conseil d'administration, etc.).

Modalités d'organisation des élections

Le mode de scrutin utilisé pour les élections HLM est le scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste. Quels que soient les modes retenus, le scrutin doit garantir le caractère personnel, libre et anonyme du vote. La CNIL et la jurisprudence le rappellent régulièrement.

Les modes de scrutin

Les protocoles nationaux recommandent un double mode de scrutin : par correspondance et à l'urne. Un troisième mode de scrutin, sous forme électronique, peut être prévu sans pouvoir exclure les deux premiers modes.

Le vote par correspondance

Pour garantir le secret du vote, refusez le recours à la carte T et exigez un système de double enveloppe.

Il est recommandé de prévoir dans le protocole électoral (ou le cahier des charges) l'envoi du matériel suivant :

- une enveloppe externe dispensée d'affranchissement (formule T) comportant au recto, l'adresse du siège de la société ou de la boîte postale ouverte spécialement ainsi que les éléments permettant de procéder à l'émargement (coordonnées du locataire, code-barres);
- une enveloppe interne ne portant aucune inscription ou marque d'identification;
- un bulletin ou une carte de vote;
- une notice explicative.

Le vote à l'urne

Bien que de moins en moins utilisé, le vote à l'urne reste possible. Le protocole doit préciser la localisation, ainsi que les horaires d'ouverture des bureaux de vote. L'objectif est de faciliter une participation maximum des locataires. Le protocole indique le matériel qui devra être mis à disposition : urne transparente fermée à clé, isoaloir, table de décharge pour disposer bulletins et enveloppes et table de vote pour l'émargement. Pour éviter toute perturbation du scrutin, nous vous invitons à inscrire dans le protocole la composition du bureau, un président désigné par le bailleur et deux assesseurs représentant des listes différentes.

Le vote électronique

Nous sommes favorable au recours au vote électronique afin d'augmenter la participation au scrutin. Pour ne pas écarter les locataires qui n'ont pas accès à Internet, ce mode de scrutin doit s'accompagner a minima d'un vote par correspondance. Le système doit être simple à utiliser. L'adresse du site doit être courte et facile à saisir. Les bailleurs doivent accompagner les locataires nécessitant une aide particulière ou étant victimes de la fracture numérique, pour voter en ligne en mettant en place toutes les mesures nécessaires. Le protocole doit indiquer les modalités de transmission de l'identifiant, du mot de passe et de la notice explicative au locataire. Il doit être envoyé par courrier, au domicile de chaque locataire (pour limiter les risques de détournement des codes d'accès), par courrier électronique, à l'adresse personnelle de chaque locataire, ou par SMS.

Le matériel de vote

Le matériel électoral adressé à chaque locataire comprend, pour chaque liste, un bulletin de vote et une profession de foi.

Les protocoles nationaux prévoient que les professions de foi seront réalisées par les associations présentant une liste. Elles les transmettront au format PDF au bailleur, qui en accusera réception et établira un bon à tirer. Les modalités et les délais de transmission doivent être précisés dans le protocole local. La profession de foi pourra être considérée comme bulletin de vote (élément en cours de négociation avec les fédérations).

Le Secrétariat national en lien avec la commission électorale nationale assurera la production automatique des professions de foi pour chaque liste déposée, en fonction des informations transmises par les structures CLCV.

Les bailleurs assurent ensuite l'impression des professions de foi, de préférence au format 21 x 29,7 cm en recto verso couleur sur fond blanc sur un papier de 80 grammes minimum. Afin de garantir une égalité de traitement, la réalisation des bulletins de vote est intégralement assurée par les bailleurs. Il appartient au bailleur de remettre les bulletins de vote et les professions de foi à chaque locataire. Cet envoi doit se faire par voie postale au tarif d'un courrier prioritaire. Le recours aux personnels de proximité du bailleur est à éviter. L'envoi du matériel de vote doit être effectué dans un délai suffisant pour permettre aux électeurs par correspondance d'exprimer leur suffrage. Les protocoles nationaux fixent un délai d'au moins douze jours. Ce délai, ainsi que la date limite de réception des enveloppes-retour, doivent être adaptés selon vos contraintes locales.

Prise en charge des dépenses d'élections

Nous avons obtenu une augmentation substantielle des remboursements de frais de campagne hors PCL auprès de deux fédérations (OPH et ESH) :

- La Fédération des offices (OPH) s'engage à rembourser au moins 1,50 € par logement
- La Fédération des ESH (SA HLM) s'engage à rembourser au moins 1,50 €, avec une prise en charge des frais à partir d'avril 2022
- La Fédération des EPL (SEM) maintient un remboursement à 1 € mais nous maintenons la pression pour que la hausse soit identique

Ce remboursement doit se faire à parts égales entre les associations ayant déposé une liste et ayant obtenu plus de 5 % des votes. Il doit couvrir l'ensemble des frais de campagne (impression des tracts et affiches, déplacements, embauches, matériel de campagne complémentaire comme les goodies), sur présentation des factures. Il s'agit d'un montant minimal et nous vous recommandons de demander davantage si nécessaire. Les frais sont pris en compte pour les bailleurs de la fédération des ESH à partir du 1^{er} avril 2022. Les Fédérations des offices et des EPL n'indiquent pas de date pour le moment, elle devra donc être indiquée dans le protocole local.

CHARGES

Litige avec le bailleur Vilogia à Saulxures : la CLCV défend les locataires

Depuis octobre 2012, date d'entrée des locataires dans leur logement, ces derniers ont demandé chaque année par courriers, téléphone ou directement à l'agence, les charges annuelles des 6 dernières années. Toutes leurs demandes sont restées sans réponse.

Le 2 mars 2018, les locataires reçoivent d'un seul coup les régularisations des charges 2012 à 2015, qu'ils contestent pour cause de prescription (3 ans depuis la loi ALUR de 2014). En juillet 2018 les charges 2016 arrivent également. Le calcul de l'eau est réparti à la surface, quand bien même des compteurs individuels sont installés depuis fin 2013, mais jamais relevés par le bailleur malgré les demandes répétées des locataires, y compris à leur sortie du logement. En septembre 2018, les charges 2017 sont envoyées, sans que les problèmes constatés ne soient réglés. Les locataires refusent alors de payer les charges prescrites ainsi que les charges contestées. Vilogia menace alors directement les locataires.

Face à cette situation, les locataires contactent la CLCV de Malzéville-Saint-Max. Celle-ci organise une réunion le 26 octobre 2018, en présence du maire de la commune et vice-président chargé de l'urbanisme de la métropole du Grand Nancy, ainsi que de la vice-présidente de la métropole chargée de l'écologie et de l'environnement. Chaque adhérent CLCV saisira individuellement la commission départementale de conciliation avec l'aide de l'union locale qui montera chaque dossier de manière personnalisé.

La commission donnera raison le 26 avril 2019 à un premier dossier, précisant que les charges de plus de 3 ans sont prescrites et ne peuvent être récupérées. Les autres charges contestées sont également considérées comme injustifiées et donc non récupérables. Le bailleur Vilogia n'avait pas souhaité se déplacer en conciliation car il souhaitait une conciliation collective, malgré les différences notables selon les dossiers. En l'absence de conciliation, Vilogia menace d'assigner en justice l'ensemble des locataires concernés. Cette menace sera mise à exécution en 2019 pour comparution en octobre. La CLCV



Adobe stock©Graphicroyalty

de Malzéville-Saint-Max prend alors contact en juillet avec un cabinet d'avocats afin de défendre les intérêts de l'ensemble des locataires face aux menaces de Vilogia. **Grâce aux efforts conjugués des locataires et de la CLCV locale, Vilogia a été débouté de toutes ses demandes dans le premier dossier, par un jugement rendu le 9 avril 2021.** Le bailleur ne pourra pas réclamer les sommes prescrites de 2012 à 2015, ainsi que des années 2016 et 2017 sur les éléments contestés. La conduite de Vilogia au cours de ce litige a été particulièrement scandaleuse. L'envoi très tardif des régularisations de charges était un premier signe, auxquels se sont rajoutés les litiges concernant l'eau. Les locataires ont constaté régulièrement des fuites, ainsi qu'un usage détourné de l'eau des parties communes pour des travaux. Face à ces problèmes, le bailleur s'était défaussé sur la métropole de Nancy. La seule réponse de Vilogia face à la dette très importante créée par le bailleur, était une proposition d'étalement du paiement, au mépris de la loi. Grâce à l'action de la CLCV, nous pensons que Vilogia fera davantage d'effort et respectera sa mission de bailleur social envers les locataires de Saulxures. Dans le cas contraire, nous continuerons d'agir pour les locataires.

VIE DES QUARTIERS

La CLCV de Haute-Savoie propose des animations pour les habitants



L'union départementale CLCV de Haute-Savoie (UD 74) continue d'agir pour les locataires, notamment à Rumilly. Au-delà des contrôles de charges, vérification des travaux, et actions de concertation locative, elle participe activement à la vie des quartiers. Dans le quartier des Grumillons, elle a participé le 29 octobre à la fête des voisins en proposant une multitude de jeux pour les enfants, de la musique et des moments de partage et de convivialité. Pendant 3 heures, les familles ont pu mieux se connaître, tout en découvrant d'autres activités du quotidien. Un buffet canadien a également été mis en place. La fête des voisins reste un moment exceptionnel pour faire connaître la CLCV. Ainsi, grâce au travail de l'UD 74 et de sa présidente Madame Marie Stableaux, trois fêtes des voisins ont eu lieu sur trois bailleurs présents dans le département : Haute-Savoie Habitat, Sollar, et la Semcoda.

En plus de la fête des voisins, la CLCV propose une multitude d'ateliers en faveur des locataires. Elle a notamment installé des bacs à compost en bas des immeubles de Haute-Savoie Habitat. Ces bacs permettent aux locataires de prendre soin de l'environnement, tout en s'impliquant dans le bon fonctionnement de leur immeuble avec une meilleure gestion des déchets organiques. Cette expérience dure depuis 5 ans et reste un franc succès. À cela s'ajoute l'installation de petits potagers et de bacs à fleurs et plantes aromatiques, afin d'avoir accès à des produits frais pour tous.

La CLCV agit également dans le domaine de l'alimentation avec la distribution tous les jeudis de paniers repas solidaires en partenariat avec le bailleur Haute-Savoie Habitat, la CAF, la Croix-Rouge, et le centre communal d'action sociale de la ville de Rumilly. Ces paniers sont proposés à un prix modique à l'ensemble des familles, et offrent une variété de produits locaux et de saisons. Le panier est composé de 5 kg de fruits et légumes pour 3 euros. D'autres actions s'organisent, en

fonction du calendrier, qu'il s'agisse de la fête des mères (distribution de roses) ou des visites de vergers.

Ce type d'actions est fortement encouragé. Il permet de montrer la diversité des domaines de la CLCV, au-delà du logement social, et d'agir pour le cadre de vie de l'ensemble des habitants. Vous pouvez organiser ces actions en tant que groupement de locataires, association locale, ou union locale. Les bailleurs sociaux peuvent également contribuer au lancement de ces opérations, soit par la mise à disposition de locaux, d'informations aux locataires, ou financièrement dans le cadre d'actions de concertation locative.

FÉLICITATIONS

La CLCV de la Sarthe (UD 72) et son président à l'honneur

Monsieur Christian Hamel, président de l'union départementale de la Sarthe, également élu administrateur locataire chez Le Mans Métropole Habitat (OPH), a été honoré pour son travail auprès des locataires.



Lors de l'assemblée générale de l'union départementale, le 16 octobre dernier, la députée Marietta Karamanli est venue assister à cette réunion. Elle a remis la médaille de l'Assemblée nationale à Monsieur Hamel en récompense de son dévouement pour la défense des consommateurs et des locataires et elle a remercié tous les bénévoles de la CLCV de la Sarthe, pour l'ensemble de leur travail.

Il est relativement rare qu'une élue de la République se déplace et fasse honneur à notre association. Cette décoration confirme l'efficacité de notre projet collectif pour l'ensemble des habitants. Elle conforte notre rôle en tant qu'association représentative nationale, présent sur l'ensemble du territoire.

Nous félicitons Monsieur Hamel pour son travail ainsi que l'ensemble des militants, bénévoles et salariés, qui tous les jours accompagnent, informent et défendent les intérêts des locataires et des consommateurs.



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 :

www.clcv.org • 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 :