

Bulletin logement

n° 32

AVRIL-MAI-JUIN 2018

DE L'AFOC



SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Le projet de loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) : la réforme des aides au logement (APL) et la réduction de loyer de solidarité (RLS) (p.2-3)
- La justice confirme la légalité d'augmenter les loyers suite à un conventionnement HLM (p. 3)
- Projet de loi ELAN : vers une nouvelle expérimentation sur 5 ans de l'encadrement des loyers (p. 4)
- La commission de discipline immobilière : une arlésienne qui ne verra probablement pas le jour (p. 5)

A SAVOIR

- Accélérer la vente HLM : l'avis de l'AFOC (p. 6)
- Elections HLM du 15 novembre au 15 décembre 2018 (p. 7)

ZOOM SUR...

- Fin des tarifs sociaux de l'énergie (TPN et TSS) (p. 8)

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS

141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS

TÉL. 01 40 52 85 85 • FAX 01 40 52 85 86

www.afoc.net

afoc@afoc.net

Édito

par Martine Derobert
Secrétaire générale

Projet ELAN (définition) : Mouvement que l'on fait avec l'objectif d'aller plus loin... ?

Le projet de loi ELAN, qui sera examiné au cours du printemps, suscite, tant sur la forme que sur le fond, oppositions et réserves de la part de l'AFOC. Sur la forme d'abord, puisque que nombre de mesures seront traitées par ordonnances. Sur le fond ensuite, puisqu'il est vite apparu que sa finalité était d'acter une nouvelle étape du désengagement de l'Etat, sur fond d'économies budgétaires réalisées via une nouvelle baisse des APL et une réduction de sa contribution au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).

Dans le cadre de la Conférence de Consensus Logement qui s'est achevée en janvier, l'AFOC, Association de défense des locataires dont la principale mission est la sécurisation des locataires et la défense de leurs intérêts, s'est opposée à la baisse des APL et au durcissement des conditions d'accès au parc social. A cette occasion, elle a contesté la mise en place d'une modulation des loyers en fonction des ressources, la remise en cause du maintien dans les lieux et la mobilité sans garantie du maintien du prix au m² de surface habitable du logement libéré. Elle a dénoncé l'absence d'encadrement des charges locatives et le risque de report des coûts de travaux d'entretien, de rénovations et d'économies d'énergie sur le locataire. Elle a rappelé que la vente du patrimoine HLM, prévue dans la limite de 1 % depuis 2008, devait rester résiduelle et n'intervenir qu'après opérations de réhabilitation ou de rénovation. A destination exclusive de l'occupant ou de ses ayants-droits, elle doit s'accompagner pour l'AFOC d'un nouveau dispositif de prêt accession sociale. En outre, le patrimoine vendu doit rester sous gestion sociale et son produit doit être intégralement réinvesti dans la construction de logements sociaux à un niveau de loyer équivalent à ceux vendus. Pour le parc privé, l'AFOC s'est opposée à la précarisation des locataires et au « bail mobilité » et a revendiqué la généralisation de l'encadrement des loyers en zones tendues. Dans le cadre de la réforme de la copropriété, elle a demandé que les locataires soient associés aux décisions d'AG et souhaité une révision des dispositifs de soutien fiscaux à l'investissement locatif pour contenir leurs effets spéculatifs sur le marché locatif privé.

A bien des égards, le projet de loi Elan est révélateur des intentions gouvernementales : remettre en cause notre modèle social. L'AFOC restera mobilisée tout le long du débat parlementaire pour que cet « Elan de libéralisme » ne réduise pas la solidarité nationale à sa plus simple expression...

LE PROJET DE LOI ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (ELAN) : LA REFORME DES AIDES AU LOGEMENT (APL) ET LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

La loi de finances 2018 ayant acté une diminution des APL pour les seuls allocataires du parc Hlm, le gouvernement s'était engagé, à la demande de certaines associations représentatives des locataires dont l'AFOC, à ce que cette mesure soit sans impact pour les locataires du parc social.

Pour compenser cette baisse des aides au logement dans le parc HLM, le ministre a invité les bailleurs sociaux à appliquer parallèlement une baisse des loyers, appelée Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Publiés le 28 février dernier, un décret et deux arrêtés mettent en œuvre cette réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le calcul de l'aide personnalisée au logement en secteur locatif social (hors foyer).

La date d'entrée en vigueur de la mesure est fixée au 1^{er} avril avec effet rétroactif au 1^{er} février. Les APL seront ainsi réduites à hauteur de 98 % du montant de la réduction de loyer de solidarité appliquée.

L'arrêté du 27 février fixe (ci-dessous) les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS :

Désignation	Plafonds de ressources (en euros)		
	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	906	846	820
Couple sans personne à charge	1091	1032	998
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	1389	1316	1276
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	1653	1567	1521
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	2023	1924	1858
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	2334	2221	2148
Bénéficiaire isolé ou couple ayant cinq personnes à charge	2598	2472	2387
Bénéficiaire isolé ou couple ayant six personnes à charge	2876	2737	2645
Par personne à charge supplémentaire	280	263	245

... LE PROJET DE LOI ÉVOLUTION DU LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (ELAN) : LA RÉFORME DES AIDES AU LOGEMENT (APL) ET LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Le montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité est fixé comme suit :

Désignation	Montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité (en euros)		
	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	31,83	27,74	26
Couple sans personne à charge	38,39	33,95	31,52
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	43,38	38,2	35,34
Par personne à charge supplémentaire	6,29	5,56	5,06

LA JUSTICE CONFIRME LA LÉGALITÉ D'AUGMENTER LES LOYERS SUITE À UN CONVENTIONNEMENT HLM

Dans son arrêt du 18 janvier dernier, la Cour de Cassation a considéré que dans le cadre d'un conventionnement Hlm, toute hausse de loyer était légale dès lors qu'elle se situait « dans la limite des plafonds fixés par la convention signée avec l'Etat » et qu'elle restait « plafonnée et proportionnée aux ressources des locataires (...) ».

Ainsi, la cour affirme qu'augmenter le loyer des baux en cours se justifie dès lors que les objectifs poursuivis par les organismes Hlm relèvent d'« un motif d'intérêt général visant à assurer le droit au logement des locataires dotés de ressources modestes et à financer la construction et l'amélioration du parc locatif social, de sorte que l'atteinte ainsi portée aux contrats légalement conclus n'est pas disproportionnée au regard des objectifs poursuivis » (arrêt n°137 du 18 janvier 2018 – Cour de cassation – troisième chambre civile).

Un arrêt qui vient à point nommé au moment où la mise en œuvre de la modulation des loyers du parc social permettrait aux organismes HLM de compenser la mise en place du RLS...

PROJET DE LOI ELAN : VERS UNE NOUVELLE EXPÉRIMENTATION SUR 5 ANS DE L'ENCADREMENT DES LOYERS ?

Le projet de loi portant sur l'« *Evolution du logement, l'aménagement et le numérique* » (ELAN), transmis au Conseil d'Etat fin février dernier et qui doit être examiné prochainement par le Parlement, envisage une nouvelle expérimentation d'encadrement des loyers, pour une durée de 5 ans dans les zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.



Ce nouveau dispositif viendrait se substituer à celui prévu par la loi ALUR et jamais appliqué, hors les villes de Paris et de Lille dont les loyers étaient encadrés avant que les arrêtés préfectoraux correspondants ne soient annulés par les tribunaux administratifs fin 2017, à la demande de professionnels de l'immobilier et au motif que son application était partielle et donc discriminatoire !

Cette faille juridique remettant en cause le principe même de l'encadrement des loyers malgré l'existence d'une loi toujours en vigueur a conduit l'AFOC, lors de la Conférence de Consensus Logement, à rappeler l'urgence de limiter la poussée inflationniste des loyers en zone tendue du fait de son impact sur le budget des ménages et à revendiquer un nouveau dispositif d'encadrement des loyers sécurisé pour le parc privé.

À l'heure où le gouvernement demandait un effort important aux organismes HLM sur les loyers, déjà règlementés, pour compenser la baisse des APL des locataires modestes, il était en effet inconcevable que les pouvoirs publics laissent la spéculation immobilière et l'augmentation des loyers du parc privé se poursuivre sans chercher à y remédier.

C'est donc pour remédier à une hausse des loyers qui obère année après année le pouvoir d'achat des ménages contraints de se loger dans le parc privé et pour qu'enfin soit mis fin à une crise du logement entretenue par le marché que l'AFOC appelle le gouvernement à faire de ce nouveau dispositif d'encadrement une solution durable.

Elle demande, dans un premier temps, la généralisation de l'expérimentation d'encadrement dans toutes les zones d'ores et déjà identifiées comme tendues, et que la création d'observatoire des loyers soit rapidement effective sur tous les territoires.

Dans un second temps, en s'appuyant sur les observations faites dans les territoires, elle appelle à élargir le dispositif dès lors qu'il existe un déséquilibre constaté entre l'offre et la demande de nature à maintenir un niveau de loyer élevé sur un territoire donné et que le parc social n'est pas en mesure d'accueillir les ménages qui peuvent y prétendre.



LA COMMISSION DE DISCIPLINE IMMOBILIÈRE : UNE ARLÉSIENNE QUI NE VERRA PROBABLEMENT PAS LE JOUR...

Face à des pratiques pour le moins singulières et abusives, la création du Conseil national de la transaction et de gestion immobilière, instaurée par la loi ALUR de 2014, visait à promouvoir les principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités exercées par les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, administrateurs de biens, marchands de listes, syndics de copropriété).

Cette ambition des pouvoirs publics de l'époque aurait dû, notamment, se matérialiser par la mise en place d'une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, à vocation « *disciplinaire* ».

Mais, c'était sans compter sur la pression des lobbys du secteur qui n'ont eu de cesse de retarder sa mise en place jusqu'à obtention de sa suppression...

L'absence dans un premier temps du décret d'application relatif au fonctionnement de cette commission a conduit à ce que les dispositions prévues ne puissent entrer en vigueur. Dans un second temps, le gouvernement a prétendu vouloir « *renforcer ses moyens* » par modification législative. Ainsi, et faute de moyens budgétaires pour son fonctionnement, la loi Egalité et Citoyenneté est venue supprimer la commission de contrôle en créant, au sein du CNTGI une instance de contrôle, sous forme de formation restreinte du CNTGI.

Bien que non satisfaisant, le décret sur l'instance disciplinaire prévu par la loi Egalité et Citoyenneté est paru en 2017 avec une date de mise en œuvre fixée au 1^{er} juillet 2018.

Selon ce texte, la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, créée par la loi Alur avec le Conseil national (CNTGI), disparaissait au profit de ce dernier. C'était donc au CNTGI que le rôle de la commission devait incomber en prévoyant que le conseil pouvait prononcer des sanctions disciplinaires, après enquête, à l'encontre des professionnels de l'immobilier.

On aurait pu penser être au bout des reculades et attermolements gouvernementaux... mais voilà que le projet ELAN vient à son tour « *revisiter* » les attributions du CNTGI : suppression de son rôle disciplinaire, de sa mission d'instance de proposition en matière de règles déontologiques, de sa fonction de transmission des infractions ou manquements à l'autorité administrative, notamment en matière de pratiques commerciales...

Pour parfaire le tout, le projet de loi supprime également la présence d'un magistrat de l'ordre judiciaire et modifie la composition du conseil (nombre de représentants par catégorie, désignation des suppléants...).

Mais à quoi va donc servir le CNTGI à l'avenir ?



ACCÉLÉRER LA VENTE HLM : L'AVIS DE L'AFOC

Depuis une loi de 1965, les organismes Hlm peuvent vendre une partie de leur parc pour développer l'accèsion à la propriété, favoriser la mixité sociale mais surtout accroître leur capacité d'autofinancement, mise à mal du fait de l'augmentation croissante du coût de construction.

En 2016, 8 810 logements ont été vendus selon les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Trop peu semble-t-il selon l'étude d'impact du projet de loi Elan pour permettre un réinvestissement dans la construction de nouveaux logements HLM.

Face à ce constat, les pouvoirs publics, à travers le projet de loi Elan actuellement en discussion, souhaitent instaurer un plan de vente, intégré à la Convention d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs, dont les conditions seraient assouplies :

- suppression de l'autorisation préfectorale subordonnée à la vente,
- fin du droit de préemption,
- prix de vente fixé par le bailleur.

Pour l'AFOC, ces nouvelles conditions de vente Hlm doivent être mieux encadrées.

En premier lieu, il convient de garantir que cette vente ne remette pas en cause la stabilité financière des locataires ainsi que leur maintien dans les lieux.

Pour cela, le volume des ventes de logement autorisées doit rester résiduel et ne pas dépasser 1 % du patrimoine global conformément à l'objectif initial signé par les pouvoirs publics avec les fédérations professionnelles et l'USH en 2007 et 2008.

L'AFOC considère également primordial que les logements proposés à la vente aux locataires aient fait préalablement l'objet d'une réhabilitation ou d'une opération de rénovation car les textes prévoient uniquement une obligation de vente de logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique (article r.443-11-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Par ailleurs, pour les locataires âgés de plus de 65 ans, il apparaît nécessaire de développer de nouvelles solutions d'achat intergénérationnel (transfert des droits aux ayants-droits). Les conditions de l'accèsion sociale de logement sociaux doivent être soutenues par des dispositifs spécifiques (aménagement prêt accèsion sociale, nouveau dispositif ciblé d'aide à l'accèsion sociale familiale...).

Enfin, passer du statut de locataire à celui de copropriétaire engendre de nouvelles responsabilités et notamment la gestion des parties communes avec un syndic. Il est donc indispensable de permettre aux bailleurs sociaux de développer une activité de « *syndic social* » pour garantir un suivi social et un investissement durable aux nouveaux copropriétaires. Ainsi, l'activité de syndic des logements sociaux vendus serait assurée par les bailleurs sociaux et non pas externalisée auprès de « *syndics privés* ».

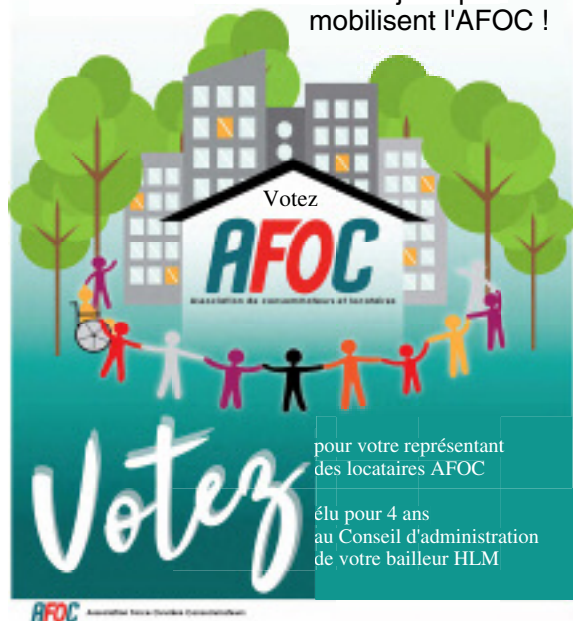
ÉLECTIONS HLM DU 15 NOVEMBRE AU 15 DÉCEMBRE 2018

ELECTIONS HLM 2018

- ✓ Loyers
- ✓ Charges
- ✓ Propreté

- ✓ Gardiennage
- ✓ Travaux...

Des sujets qui mobilisent l'AFOC !



Les prochaines élections des représentants de locataires au Conseil d'administration ou Conseil de surveillance des organismes Hlm se dérouleront en novembre et décembre 2018.

Vous serez amené à voter pour vos représentants de locataires au sein du Conseil d'administration ou Conseil de surveillance de vos organismes Hlm. C'est un moment et un mandat important quand on s'intéresse à ses charges locatives, au poids du loyer sur la quittance, au bon fonctionnement des équipements, à l'amélioration du traitement des réclamations techniques, à la stratégie de l'organisme concernant les travaux, etc...

Locataires Hlm, si vous le souhaitez, vous pourrez devenir représentant élu des locataires au Conseil d'administration ou de Conseil de surveillance de votre bailleur.

Si tel était votre choix, l'AFOC nationale comme votre AFOC départementale, seront à vos côtés pour vous former, en mettant en place des formations spécifiques pour les administrateurs élus au Conseil d'administration ou Conseil de surveillance des organismes Hlm. En vous aidant à préparer vos réunions, etc...

Le rôle des administrateurs représentants des locataires

Ils sont élus pour quatre ans, les administrateurs représentants des locataires siègent au Conseil d'administration ou Conseil de surveillance des organismes Hlm (offices ou sociétés anonymes) avec voix délibérative et représentent les intérêts des locataires. Entre autres tâches, le CA ou Conseil de surveillance vote le budget, détermine les augmentations ou non des loyers, décide des opérations de construction ou de réhabilitation ainsi que la politique sociale mise en œuvre par l'organisme.

Les administrateurs peuvent également siéger dans différentes commissions notamment, la commission d'attribution des logements.

Qui peut se présenter aux élections Hlm ?

Pour être candidat, il faut être titulaire d'un bail d'habitation de l'organisme auprès duquel on se présente. Peuvent donc être éligibles, toutes personnes physiques âgées de dix-huit ans au minimum qui sont locataires d'un local à usage d'habitation du patrimoine du bailleur et qui peuvent produire, soit la quittance correspondant à la période de location précédent l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer et des charges. Le contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Si vous êtes intéressé(e) par l'action de l'AFOC, ou si vous voulez être candidat(e) vous pouvez prendre contact avec l'AFOC départementale de votre lieu de résidence (liste sur : www.afoc.net) ou auprès de l'équipe de l'AFOC nationale.

FIN DES TARIFS SOCIAUX DE L'ÉNERGIE (TPN ET TSS)



Depuis le 1^{er} janvier 2018, les tarifs sociaux de l'énergie appliqués aux ménages à revenus modestes ont été supprimés et remplacés par le Chèque Energie, instauré par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

Si l'AFOC a toujours milité pour que les tarifs sociaux de l'énergie (TSS et TPN) soient élargis à l'ensemble des énergies pouvant être utilisées pour le logement (fioul, bois, etc...), elle n'a eu de cesse de dénoncer les effets pervers qu'aurait leur suppression. A titre d'exemple, le consommateur ne bénéficiera plus automatiquement des droits associés jusqu'alors aux tarifs sociaux tels que le maintien de la puissance en électricité pendant la période de la trêve hivernale même en cas d'impayés, l'absence de frais de rejet de paiement ou encore la réduction sur les frais de déplacement pour impayés par les distributeurs d'électricité, etc...

Ces protections, essentielles pour les plus démunis des consommateurs, sont désormais subordonnées à l'accomplissement d'un certain nombre de démarches administratives (Cf. bull. logt n° 28).

Face à la suppression des tarifs sociaux et à la généralisation du Chèque Energie, l'AFOC rappelle que la précarité énergétique a des conséquences sanitaires et sociales majeures.

Pour que la précarité énergétique ne vienne pas s'ajouter à la précarité économique des plus modestes, elle revendique que l'attribution du Chèque Energie à tous les ménages éligibles soit automatique et que soit mis en place par les opérateurs un système d'identification des bénéficiaires des droits associés afin que ces derniers ne soient plus tenus à de multiples démarches pour faire valoir leurs droits.

