

Bulletin logement

n° 38
OCT-NOV-DEC 2019

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- L'AFOC au congrès USH de Paris (p.2-5)
- Point conseil budget (p. 5)
- Encadrement des loyers : dispositif reconduit dans 28 agglomérations (p. 6)
- 3 aides proposées par action logement (p. 7)

ZOOM SUR...

- Chèque énergie et location (p. 8)

Édito

par David Rousset
Secrétaire général

Le logement des seniors en milieu social : où en est-on ?

Les personnes âgées, si elles sont moins bien représentées dans le parc social que dans l'ensemble des résidences principales, y sont en nombre important et croissant : selon les estimations de l'Union sociale pour l'habitat⁽¹⁾, les locataires âgés de 60 ans et plus représentent 30,4 % des titulaires d'un bail Hlm en France métropolitaine. Le parc social attire aujourd'hui de nouveaux locataires âgés. 7,8 % des emménagés récents (titulaires du bail) sont des personnes de plus de 65 ans, dont 42,3 % ont plus de 75 ans. Du fait conjugué du vieillissement de la population et de l'arrivée à la retraite de personnes ayant des parcours professionnels chaotiques ou des pensions minorées, la part des seniors parmi les demandeurs de logements sociaux devrait encore augmenter dans les années à venir.

Aussi, la prise en compte des questions liées au vieillissement de la population est clairement identifiée comme un enjeu fort à l'avenir pour les bailleurs sociaux et une préoccupation de l'AFOC.

Pour notre association, les bailleurs sociaux, doivent continuer à adapter leur parc d'immeubles pour répondre aux besoins à venir, et développer des partenariats avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement qui peuvent délivrer les services permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible de leurs locataires retraités. Au niveau national, des initiatives ont été prises depuis 2016, notamment entre la CNAV et l'USH (Union Sociale de l'Habitat).

Il convient maintenant d'en tirer les enseignements afin, après concertation nécessaire avec les associations de locataires, de renforcer et d'affiner les politiques et les pratiques d'adaptation des logements sociaux au vieillissement des locataires retraités et leur accompagnement visant à bien vieillir à domicile. En ce sens, la diversification de solutions d'habitats adaptés au degré d'autonomie et le développement d'actions et de services pour maintenir tant les relations sociales que la mobilité doivent être privilégiés. C'est le message que relayera l'AFOC auprès de ses interlocuteurs.

⁽¹⁾ Pour en savoir plus : voir la rubrique « logement des personnes âgées » du site de l'Union sociale pour l'habitat (<https://www.union-habitat.org/>)

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

L'AFOC AU CONGRÈS USH DE PARIS

Du 24 au 26 septembre dernier, l'AFOC était présente au Congrès HLM de l'Union Sociale pour l'Habitat qui se tenait à Paris.

1) Distribution des tracts le vendredi 20 septembre à partir de 7h à la gare de l'Est

En réaction au tir à vue sur notre modèle économique du logement social, les 5 associations représentatives des locataires siégeant à la CNC ont décidé d'appeler à un pique-nique revendicatif le 26 septembre pendant le congrès Hlm à Paris afin de dénoncer les attaques du gouvernement.

L'AFOC nationale remercie tous les camarades pour l'aide apportée à faciliter la distribution des tracts à la gare de l'Est et en particulier toute l'équipe de l'AFOC 75 qui a œuvré pour que tout ceci soit possible.

2) Séance de formation à l'AFOC 75

Dans l'après-midi du lundi 23 septembre, une séance de formation était organisée dans les locaux de l'union départementale de Paris durant laquelle nous avons pu échanger sur l'actualité (le regroupement des organismes, les SAC, le projet d'évolution de la liste des charges récupérables, le revenu universel d'activité ou RUA et APL, la contemporanéité des APL, le projet de loi de finances 2020 et ses conséquences pour les locataires et les organismes Hlm, le décret relatif au élections des représentants des locataires au CA/CS ...).

Nous avons également eu un échange sur la présence des militants sur le stand AFOC et leur présence aux tables rondes ou ateliers.

3) Notre stand AFOC au Congrès

Mardi 24 septembre, début du Congrès HLM. Notre point de ralliement était notre stand, aux couleurs et à l'effigie de notre association. Il est le lieu où se rencontrent nos militants, administrateurs et visiteurs. Merci à l'AFOC 75 pour toute la logistique (café, eau, viennoiseries, supports de communication, drapeaux, etc...), à l'AFOC 95 pour les différents supports de communication et à l'AFOC 93 pour les casquettes, etc... Tous ces outils ont permis une meilleure visibilité de l'AFOC lors de ce congrès.



.../...

... L'AFOC AU CONGRÈS USH DE PARIS

4) Passage sur notre stand

Lors du passage du ministre Julien Denormandie sur notre stand plusieurs camarades ont pu échanger avec lui sur différents sujets notamment sur le problème pour assister aux réunions quand on est actif ou en activité, sur le regroupement des organismes Hlm et la baisse des représentants des locataires au CA/CS.



5) Distribution des tracts pendant le congrès et interventions de nos camarades Liliane Fraysse et Alain Misse avec l'aide notre camarade Diégo Rizo lors de l'action commune des 5 associations siégeant à la CNC le jeudi 26 septembre



Liliane Fraysse a attiré l'attention des participants sur la question du regroupement des organismes et les inquiétudes des locataires notamment la baisse du nombre de représentants dans les CA ou CS.

Lors du passage du ministre Julien Denormandie sur notre stand plusieurs camarades ont pu échanger avec lui sur différents sujets notamment sur le problème pour assister aux réunions quand on est actif ou en activité, sur le regroupement des organismes Hlm et la baisse des représentants des locataires au CA/CS.

.../...

... L'AFOC AU CONGRÈS USH DE PARIS

Alain Misse a attiré l'attention sur le désengagement financier de l'Etat dans le budget logement Hlm. Il a rappelé qu'en 2007, l'AFOC dénonçait déjà la remise en cause de la centralisation à 100 % à la Caisse des dépôts et consignations ou CDC du livret A (ceci a été effectif en 2008). A l'époque, l'excuse de ceux qui n'ont jamais assez était que cette part du livret A qui ira aux banques aidera à financer les entreprises... A ce jour, aucun bilan n'a été fait afin de vérifier l'efficacité de cette utilisation et comme d'habitude in fine c'est toujours les ménages qui paieront l'addition. Notre camarade a rappelé que le livret A, créé en 1818 (19^{ème} siècle) est utilisé, depuis le 20^{ème} siècle, pour le financement du logement social. L'argent déposé sur le livret A, collecté par les Caisses d'Epargne et la Banque Postale, est immédiatement centralisé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Cette centralisation assurait une ressource abondante pour financer le logement social puisque l'épargne est principalement transformée en prêts à l'habitat. Ce qui n'est plus totalement le cas depuis la réforme de 2008 et donc l'ouverture de la distribution à d'autres banques. Tout est fait pour rendre les organismes plus dépendants des financements extérieurs et donc plus vulnérables aux prédateurs.

Alain Misse a insisté sur la vigilance de tous sur le projet du gouvernement de faire encore les poches des consommateurs en retouchant la liste limitative des charges récupérables. Il a également évoqué la question du « statut » de l'élu en particulier et en général celui du bénévole. En rappelant le problème pour assister aux réunions quand on est actif ou en activité. En effet, les militants AFOC sont des bénévoles et aimeraient s'investir davantage dans la défense des droits des locataires au sein des CA, CS, CCL, etc... Mais leur activité professionnelle ne le permet pas. En clair, se pose la question de la prise en charge des pertes de salaire.

Nos deux camarades ont également évoqué la question de la RLS (réduction du loyer solidarité), du « statut » de l'élu et en général du bénévole, de la contemporanéité des APL, du locataire vivant dans un logement passoire énergétique.

6) Mardi 24 septembre 2019, intervention de Patrick Eveilleau lors de la séance plénière dont l'intitulé était : « Les Hlm, un modèle français »

Notre camarade a fait une intervention sur deux sujets : les CALEOL (commission d'attribution des logements et d'occupation des logements) et le financement des organismes Hlm et les conséquences pour les locataires.

L'AFOC se demande pourquoi le gouvernement via les préfets, fait pression sur les bailleurs sociaux pour une mise en place des CALEOL pour fin 2019.

Pour l'AFOC il est anormal que des locataires en logement social sous-occupé ou sur-occupé ayant fait une demande de mutation restent plusieurs années sans aucune proposition de relogement, y compris en passant par les commissions DALO.

Au-delà de la loi, ce que l'AFOC revendique, en terme d'efficacité, c'est un prix au m² carré maintenu entre les logements actuels et futurs, une étude approfondie au cas par cas, notamment pour les personnes fragiles, la mise en place d'une pré-commission spécifique bailleur/représentants des locataires issue des commissions d'attribution.

Afin d'atténuer l'orientation répressive de la loi, à savoir la remise en cause du maintien dans les lieux dès que vous refusez trois propositions de logement. Enfin, l'AFOC est prête à co-construire avec les bailleurs des accords gagnant-gagnant favorisant le maintien dans les lieux au travers d'un logement adapté et choisi.

Dans le cadre de ses engagements, l'Etat diminue-t-il sa dette en « siphonnant » les comptes des bailleurs sociaux, plutôt que d'être vertueux lui-même.

Alors qu'il est prouvé que le monde HLM rapporte à l'Etat plus de 30 milliards par an, nous naviguons dans l'incohérence, et une calamiteuse gestion à court terme.

.../...

... L'AFOC AU CONGRÈS USH DE PARIS



Et ce n'est pas fini, car c'est comme dans la pub... Hier c'était : « *je vous enlève le haut* » (fonds propres de vos bilans), et demain : « *je vais vous enlever le bas* » (quasi fonds propres au travers des dépôts de garantie des locataires) car, « *les siphonneurs* » s'interrogent pour centraliser cette trésorerie appartenant aux locataires.

Qui trinquent au bout du bout, hors les bailleurs sociaux :

- Les épargnants dans la manipulation des taux d'intérêts du livret A.
- Les locataires, car les bailleurs sociaux seront bientôt exsangues pour mener à bien leurs missions, notamment d'entretien, de gros travaux, et de constructions nouvelles.
- Mais aussi les salariés des BS à qui l'on expliquera, que pour les augmentations de salaire, le maintien de leur pouvoir d'achat, voire leur emploi : c'est fini !

L'AFOC souhaiterait :

Que vous expliquiez vos positions vis-à-vis de l'incohérence des décisions appliquées ou à venir par rapport :

- Aux Holdup sur vos fonds propres, voire vos quasi fonds propres (DG loc).
- Au coût financier d'un prêt sur 80 ans par rapport à celui d'un prêt sur 40 ans.
- La totale dépendance vis-à-vis de la CDC pour des financements que vous pourriez, à un moment, trouver moins cher ailleurs.

POINT CONSEIL BUDGET

Les Points conseil budget (PCB) ont pour objectif principal d'accompagner les personnes confrontées à des difficultés financières et de renforcer, en cas de difficultés, l'efficacité de la procédure de surendettement par un accompagnement personnalisé. L'expérimentation des PCB lancée en janvier 2016 a conduit à la labellisation dans quatre régions (Hauts de-France, Île-de-France, Grand Est et Occitanie) de 52 structures.

La proposition de généraliser l'expérimentation figure parmi les mesures de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, annoncée le 13 septembre 2018. La généralisation des PCB est ainsi entérinée et l'instruction annonce à terme le déploiement de 400 structures sur le territoire.

L'année 2019 vise la labellisation de 150 structures sur huit régions (Auvergne-Rhône-Alpes, Centre-Val de Loire, Grand Est, Hauts-de-France, Île-de-France, Occitanie, Pays de la Loire, La Réunion), avec un nombre maximal de structures labellisées déterminé par région.

Instruction du 10.5.19

ENCADREMENT DES LOYERS : DISPOSITIF RECONDUIT DANS 28 AGGLOMÉRATIONS



Le dispositif d'encadrement de certains loyers qui touche les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale notamment est reconduit à partir du 1^{er} août 2019 jusqu'au 31 juillet 2020 dans un certain nombre d'agglomérations situées en « zones tendues ».

Ce dispositif qui s'applique aux nouvelles locations et aux renouvellements de baux concerne 28 agglomérations situées en zones tendues. Il s'agit de zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel. Un montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est alors fixé par décret.

Certaines locations ne sont néanmoins pas soumises à ce dispositif d'encadrement, il s'agit des logements vacants faisant l'objet d'une première location, inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois et ayant bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Il existe par ailleurs certaines dérogations à la limitation de l'évolution du loyer :

- si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était manifestement sous-évalué ;
- si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC) ;
- si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL). Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

À noter que l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par m² et par an. Dans ce cas, la mesure s'applique à compter du 1^{er} janvier 2020.

Textes de référence : décret du 26 juillet 2019 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

3 AIDES PROPOSÉES PAR ACTION LOGEMENT

Aide aux personnes âgées ou dépendantes dans leur logement

Action Logement Services met en place une aide aux personnes vieillissantes ou dépendantes pour financer les travaux d'adaptation des sanitaires de leur logement. Cette aide, sous forme de subvention, concerne les personnes, justifiant de ressources inférieures au plafond de ressources « modestes Anah » afin de favoriser leur maintien à domicile dans leur résidence principale, située dans le parc privé et sur le territoire français (métropole ou DROM).

L'aide couvre 100 % des travaux financés dans la limite de 5 000 euros en tenant compte, le cas échéant, des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la limite d'un barème.

Le projet doit porter sur la fourniture et la pose d'au moins l'un des trois équipements suivants : une douche à l'italienne avec un sol antidérapant ; un lavabo pour personne à mobilité réduite ; une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique. Des travaux connexes peuvent être financés en complément et dans la limite de 50 % du coût des travaux principaux.

En outre, les travaux doivent être réalisés par un professionnel présentant le label Qualibat.

Enfin, les salariés ou retraités d'une entreprise du secteur privé en situation de perte d'autonomie avec un niveau de perte d'autonomie (GIR) de 1 à 4 doivent justifier de l'intervention d'un opérateur d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) missionné par ses soins pour la réalisation des travaux.

Cette aide pourra être sollicitée courant septembre 2019 sur le site www.actionlogement.fr.

Aide à la mobilité

Action Logement Services met en place une aide, sous forme de subvention, pour les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail, en situation d'emploi ou d'accès à l'emploi.

D'un montant de 1 000 euros, elle vise à faciliter le rapprochement du domicile du lieu de travail ou de faciliter l'accès à l'emploi et le recrutement. Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire et être situé dans le parc locatif privé, intermédiaire ou social (hors CROUS). L'aide ne peut être sollicitée qu'une seule fois. Pour en bénéficier, le salarié doit percevoir au maximum 1,5 fois le SMIC.

Elle pourra être sollicitée courant septembre 2019 sur le site d'Action logement.

Subvention et prêt pour le financement de travaux de rénovation énergétique

Action Logement Services met en place une aide, sous forme de subvention et de prêt, visant à financer des travaux de rénovation énergétique réalisés par : des propriétaires occupants salariés aux revenus modestes ; ou des propriétaires bailleurs salariés à revenus modestes ; ou des propriétaires bailleurs dont le locataire est un salarié à revenus modestes.

Les logements concernés sont situés en zone B2, C ou dans les communes du programme Action Cœur de Ville. Ils seront la résidence principale du propriétaire ou du locataire.

Les bénéficiaires de ces aides doivent justifier de ressources inférieures au plafond de ressources « modestes Anah ».

CHÈQUE ÉNERGIE ET LOCATION

Créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et généralisé au 1^{er} janvier 2018 en remplacement des tarifs sociaux de l'énergie, le chèque énergie a vocation dans les textes à apporter une réponse solidaire et équitable pour lutter contre la précarité énergétique.

Il peut être utilisé par son bénéficiaire pour payer les dépenses d'énergie de son logement, soit directement auprès de son fournisseur, soit, s'il réside dans un logement-foyer conventionné APL, en paiement de sa redevance auprès de son gestionnaire.

A ce jour, il n'est pas envisagé de remplacer le chèque énergie par un transfert en numéraire. En effet, selon les pouvoirs publics, cela ouvrirait la voie à des risques accrus de fraude, et détournerait le chèque énergie de sa vocation visant à favoriser l'accès à l'énergie. Toutefois, certains bénéficiaires du chèque énergie qui ne vivent pas dans un logement-foyer conventionné APL ne règlent pas directement leurs dépenses d'énergie, parce qu'elles sont incluses dans leur loyer. Ils ne disposent pas d'un compteur individuel.

Ces locataires disposent d'un sous-compteur, mais non d'un abonnement en leur nom : le contrat de fourniture d'électricité est en effet établi sur la base du compteur général détenu par le propriétaire bailleur. En conséquence, ces locataires ne peuvent utiliser le chèque énergie que le bailleur ne peut accepter, car il n'est pas fournisseur d'énergie.



Pour pouvoir utiliser leur chèque énergie, les locataires doivent disposer de leur propre compteur d'électricité : ils auront ainsi leur propre contrat de fourniture, et pourront remettre leur chèque énergie auprès de leur fournisseur. La loi prévoit d'ailleurs que ce genre de situation doit être évité.

Ainsi, l'article L. 331-1 du code de l'énergie prévoit que « *tout client qui achète de l'électricité pour sa propre consommation ou qui achète de l'électricité pour la revendre a le droit de choisir son fournisseur d'électricité* ». La refacturation par un bailleur à un locataire d'un logement de sa fourniture d'électricité revient à le priver de ce droit.

C'est pourquoi, pour s'assurer ce droit, l'AFOC conseille aux ménages concernés de se tourner vers leur bailleur pour exiger l'installation d'un compteur individuel. Ils peuvent aussi, le cas échéant, prendre contact directement avec leur gestionnaire de réseau. Dans le cas où des difficultés surgissent, il leur est possible de saisir la commission départementale de conciliation, organisme paritaire composé à parts égales de représentants des bailleurs et des locataires, chargé de résoudre à l'amiable les litiges issus de contrats de location.