la cnl

CONTACT

# Spécial

76ème Congrès USH

# Sommaire

PAGE 3 / Editorial : LA CNL EN ACTION AU CONGRÈS HLM !

PAGE 4 / GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE DANS NOTRE PARC

PAGE 5 / RÉNOVER LE PARC SOCIAL EN EUROPE

PAGE 6 / AGIR POUR UNE CHARTE CADRE DES PCL ET DES CCL

PAGE 8 / 11 MILLIONS DE LOCATAIRES ENGAGÉS DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

PAGE 9/ LE CONGRÈS EN IMAGES...

# LA CNL EN ACTION AU CONGRÈS HLM !

Cher(e)s ami(e)s,

Nous devons et pouvons nous féliciter de notre présence et de notre visibilité au congrès de l'USH qui vient de se tenir à Montpellier. Après les élections HLM et EPL, la CNL a démontré une fois de plus sa capacité à mobiliser et sa détermination à revendiquer un avenir meilleur pour le logement social ! Merci à toutes et à tous !

Les 150 administrateurs CNL qui ont fait le déplacement étaient largement présents dans les allées du parc des expositions et ont marqué par leur visibilité et leur dynamisme cette 76ème édition du congrès HLM. C'est pourquoi, le secrétariat confédéral a souhaité diffuser un CAN Contact spécial congrès USH à l'ensemble de l'organisation et notamment à tous ses administrateurs pour revenir sur les temps forts de ce congrès et sur les positions défendues à cette occasion par la CNL.

EDDIE JACQUEMART

Cher(e)s ami(e)s, notre organisation a impressionné par son sérieux, sa mobilisation, son sens des responsabilités et ses prises de positions, largement relayées dans l'enceinte du congrès ! L'année prochaine, le rendez-vous sera à Nantes.
Aussi, la CNL souhaite à nouveau vous compter nombreux pour défendre sa conception du logement social, dans une ambiance festive et militante.
Nous vous invitons d'ores et déjà à prendre note de cette date et à vous mettre en relation avec votre bailleur pour une participation encore plus importante l'année prochaine !

*Cnlement vôtre,*
Eddie Jacquemart,
président national de la CNL

# GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE DANS NOTRE PARC

**LE MERCREDI 23 SEPTEMBRE, JOCELYNE HERBINSKI, MEMBRE DU BUREAU CONFÉDÉRAL INTERVENAIT EN PLÉNIÈRE POUR DÉFENDRE LA POSITION DE LA CNL SUR LA POLITIQUE DES LOYERS DANS L'HABITAT SOCIAL.**

Pour la CNL, la mixité sociale trouve sa réalité quand les moyens mis en œuvre prennent en compte les besoins actuels et à venir. Elle ne peut reposer sur une quelconque politique des loyers, ni être une question d'attribution de logement.
Aussi, la CNL considère qu'elle n'est pas l'affaire des seuls organismes bailleurs sociaux mais qu'elle relève de la responsabilité pleine et entière de l'Etat en tant que garant du droit au logement.

C'est pourquoi la CNL souhaite que l'Etat prenne de toute urgence les mesures suivantes pour mettre en place un véritable **service public de l'habitat.**

**/ Augmenter fortement les aides à la pierre pour la production massive de logements locatifs sociaux** en adéquation aux besoins des 3,5 millions de demandeurs en attente ;
**/ Appliquer de manière stricte de l'article 55 de la Loi SRU** avec la construction de LLS sur tout le territoire ;
**/ Relever les plafonds d'accès aux logements HLM de 30 %** ;
**/ Revaloriser les aides personnelles au logement de 25 % ;**
**/ Stopper la fusion des organismes bailleurs qui constitue un éloignement des services de proximité, un recul des droits de gouvernance.**

**Comment peut-on parler de (re) construire du lien social au sein d'un parc social fortement stigmatisé quand dans le même temps les politiques mises en œuvre contribuent à créer des ghettos de « pauvres » ?**
Pour la CNL, la lutte contre une politique de l'habitat ségrégationniste et de marchandisation du logement locatif social ainsi que la lutte contre le clientélisme, passent par **l'abrogation des mesures prises dans la Loi Molle** – ce qui ne semble pas être à l'ordre du jour.
Pour cela la CNL exige :
**/ L'abrogation de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)** avec le déplafonnement des loyers selon le service rendu, incluant des paramètres liés à la présence de services déjà payés par le contribuable/usager, de services liés aux charges locatives, au loyer des annexes ;
**/ L'abrogation du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) ou surloyer**
**/ Le rétablissement du droit au maintien dans les lieux.**

De plus, il y a urgence à repenser le droit à vivre dignement - sur tout le territoire, pour chaque citoyen français en lui donnant le droit de participer et d'être concerté sur les questions qui le concernent en priorité, notamment en créant le droit au **statut de l'élu social** et en lui accordant les moyens nécessaires.

JEAN-PAUL ROULARD ET JOCELYNE HERBINSKI

# RÉNOVER LE PARC SOCIAL EN EUROPE

**LE MERCREDI 23 SEPTEMBRE, BARBARA STEENBERGEN, RESPONSABLE DE L'ANTENNE DE L'IUT (INTERNATIONAL UNION OF TENANTS, ASSOCIATION INTERNATIONALE DES LOCATAIRES) À BRUXELLES INTERVENAIT EN PLÉNIÈRE SUR LE SUJET DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX EN EUROPE.**

Avec la crise économique, l'immigration massive et la détérioration des conditions sociales en France, le besoin de logements sociaux est de plus en plus important. Vu de Bruxelles, il existe un manque de solidarité entre les organismes HLM et les locataires.

### Est-ce l'USH est un allié sur la question du gel des loyers dans le parc privé?

Le mouvement HLM peut avoir un rôle important dans ce débat et contribuer à faire baisser les loyers qui augmentent sans cesse depuis 10 ans.

Les loyers élevés en France constituent un handicap économique car ils empêchent la croissance de la consommation et la mobilité des jeunes travailleurs.

BARBARA STEENBERGEN

Une coalition USH-associations de locataires est nécessaire sur la question de l'encadrement des loyers dans le parc privé.
Le dispositif d'encadrement des loyers à Paris n'a pas été bien conçu parce qu'il est basé sur un loyer moyen qui est déjà trop élevé. Il faut tenir compte des loyers dans le parc social quand on définit les loyers de référence du parc privé autrement, on grave dans le marbre un niveau de loyers déjà trop élevé. Tout d'abord, un gel des loyers de 3 ans est nécessaire dans les zones tendues.

### Quel est le rôle de l'USH dans le débat sur le nouveau fonds national pour les aides à la pierre?

En 2012, François Hollande a promis de doubler les aides à la pierre. La France a besoin de beaucoup d'aides à la construction de logements véritablement sociaux. Ainsi, pour la rénovation thermique, les HLM en France sont les « Top-Runners » au niveau européen dans l'utilisation du FEDER. Il faut continuer à utiliser cet instrument ainsi que le nouveaux Fonds européens pour les investissements stratégiques (plan JUNCKER), mais l'Etat doit également faire sa part. Ce qui manque en France c'est la construction de nouveaux logements sociaux, pour lutter contre la pauvreté énergétique, mais aussi contre la pauvreté générale des locataires.

### Et la « troisième ligne » ?

La « troisième ligne » est injuste car le locataire paie déjà son loyer qui inclut une contribution pour les travaux de rénovation. La SDH à Grenoble a choisi une autre « ligne » plus responsable et sociale: suite aux travaux de rénovation, les locataires ne se sont pas vu augmenter le loyer.
La SDH a gagné le prix ERHIN pour l'environnement. Tous les bailleurs « responsables » devraient signer le Code de Conduite RSE.

# AGIR POUR UNE CHARTE CADRE DES PCL ET DES CCL

**Le mercredi 23 septembre, Raymond Haeffner, membre du secrétariat confédéral, responsable du pôle Habitat, intervenait sur le parvis du forum pour défendre la position de la CNL sur la Charte cadre des PCL et des CCL démocratique au service de la concertation entre bailleurs et locataires.**

Lors de son 76ème congrès, l'USH avait prévu de faire signer une charte cadre pour les PCL et les CCL. Ce texte devait servir de cadre de référence pour l'ensemble des plans et des conseils de concertation locatifs en discussion un peu partout sur le territoire. Vous le savez, depuis la loi SRU votée en 2000, ce type de dispositifs est encouragé afin de promouvoir le dialogue entre bailleurs et représentants des locataires. Néanmoins depuis une quinzaine d'années maintenant, la pratique de ces dispositifs d'un bailleur à l'autre témoigne d'une hétérogénéité des situations assez frappante. Aussi, un cadre de référence des PCL tel que promut par l'USH, a été accueilli par notre organisation comme une opportunité de préciser, harmoniser par le haut, les droits de locataires et contraindre les bailleurs récalcitrants à mettre en place ce type de cadre de concertation.

La CNL s'est donc saisi du sujet, et est allée à la table des négociations aux côtés des autres associations de locataires pour faire entendre ses revendications.

Elle a d'ailleurs mené la bataille pour faire valoir une représentation juste, légitime et démocratique de la place des locataires et de leur représentant dans ces dispositifs. Hélas, force est d'admettre que le texte final est bien en deçà de nos espérances. Nous donnerons trois éléments d'analyse à propos de la charte qui nous a été soumise pour signature.

Commençons par souligner notre déception concernant le cadre seulement incitatif (au maximum) de cette charte sur un nombre de points qui nous paraissent pourtant fondamentaux. La question de la signature est ainsi symptomatique de cette insuffisance. Il « *est recommandé que le PCL soit coproduit par les associations et les bailleurs. […] La signature du PCL par les deux parties est fortement recommandée.* » En d'autre termes, si un bailleur veut mettre en place un PCL sans associer les associations de locataires, et sans les faire signer, elle en a théoriquement le droit. Cette dimension pose en l'état un véritable problème puisque contrairement à ce qui est annoncé en préambule, il semble difficile d'envisager la mise en place d'un cadre de « *transparence et de confiance réciproque* ».
Ce texte, loin d'envisager de mettre en place un cadre de réciprocité dans les rapports entre bailleurs et locataires, c'est-à-dire, contraignant pour les bailleurs réfractaires, ne semble pas non plus rendre possible l'émergence d'un cadre de transparence puisque les bailleurs peuvent se passer purement

RAYMOND HAEFFNER

et simplement de l'avis des locataires.

Deuxième exemple extrêmement significatif, la conception « démocratique » exposée dans le document apparaît comme largement contradictoire avec notre idée de la représentativité dans l'habitat. Il est exposé tout à fait explicitement dans le texte : « *c'est la représentation de la diversité des sensibilités associatives qui doit primer. [sic] […] D'une manière générale, il convient de respecter un équilibre [sic, à nouveau] dans la répartition des représentants des associations siégeant au CCL selon des règles d'équité. [sic, encore]* »

En tant que première organisation des locataires, le choix de privilégier la « diversité des sensibilités » plutôt que le choix des locataires eux-mêmes apparaît comme proprement inacceptable !
Les orientations de l'USH en terme de représentativité n'ont de démocratiques que le nom. Nous refusons avec énergie que le vote des locataires soit ainsi méprisé.

Ce sont les mêmes considérations démocratiques qui nous amènent à refuser la charte sur les questions du financement. Le texte propose le versement d'une allocation « *à répartir entre les associations partenaires de la concertation selon des critères comportant une part fixe et une part variable.* » Là encore, nous nous retrouvons confrontés à une négation frontale du caractère représentatif du scrutin des locataires.

Nous exigeons au contraire que ces subventions soient intégralement reversées aux associations sur une base strictement proportionnelle au résultat des élections.

Par ailleurs, l'absence d'éléments chiffrés sur la répartition de ces subventions tend, à nouveau, à renforcer l'arbitraire des bailleurs. Ils pourront ainsi choisir, en fonction de leurs intérêts, un mode de financement plus au moins favorable aux associations de leur choix.

Le problème est également posé par le financement par appel à projet. En l'absence de définition de cadres d'attribution clairs, il est tout à fait possible au bailleur d'attribuer en catimini des subventions aux associations de son choix sans être tenu d'en délibérer avec les représentants des locataires.

C'est donc sur décision de la CAN, consultée par mail, que le Secrétariat Confédéral a décidé de ne pas apporter sa signature à un texte largement insuffisant voire dangereux par certains aspects. Alors que la signature de la Charte a finalement été repoussée au mois d'octobre, faute d'avoir pu la faire signer au moment du congrès, la CNL maintiendra évidemment sa position et refusera de signer ce texte en l'état.

**Nous ne nous laisserons pas voter la démocratie dans un effet de manche de l'USH.**
**Nous continuerons en revanche d'exiger avec votre soutien, la reconnaissance pleine et entière de la voix des locataires dans les instances de concertation locative.**

**L'absence de signature de la Confédération à la charte nationale n'empêche pas les fédérations départementales et les associations régionales de signer localement ce type d'accord avec leurs bailleurs.**

# 11 MILLIONS DE LOCATAIRES ENGAGÉS DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

**LES SOLUTIONS APPORTÉES AUX LOCATAIRES SONT MULTIPLES : ISOLER, CHANGER LES CHAUDIÈRES, INSTALLER DES COMPTEURS INTELLIGENTS, CHANGER SES COMPORTEMENTS DANS LE LOGEMENT, ETC. IL NE FAUT PAS OUBLIER QUE LA MODIFICATION DES COMPORTEMENTS NE FAIT PAS TOUT ET QU'UN TRAVAIL SUR LE LOGEMENT EST PARFOIS NÉCESSAIRE.**

**EDDIE JACQUEMART, A DONC EXPOSÉ LE JEUDI 24 SEPTEMBRE, EN TANT QUE REPRÉSENTANT DU CONSEIL SOCIAL DE L'USH ET PRÉSIDENT DE LA CNL, LA POSITION DU CONSEIL SOCIAL ET CELLE DE NOTRE ORGANISATION SUR L'IMPACT DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE SUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL.**

## Quel coût pour les habitants ?

Le Conseil social affirme que **la transition énergétique ne doit se traduire au mieux par une baisse et a minima, par une stabilisation de la quittance des locataires**, en tenant compte des coûts de maintenance, des consommations et des abonnements. La question du reste à charge notamment pour les locataires à faibles ressources du parc social, est un sujet essentiel pour notre organisation.

La CNL a ainsi exprimé l'inquiétude des locataires quant au financement des réhabilitations à venir.
Elle a ainsi rappelé son **opposition ferme au principe de la troisième ligne** de quittance, qui impose au locataire, une augmentation même mesurée du loyer pour aider le propriétaire-bailleur dans le paiement des travaux.

Les locataires ne souhaitent pas de généralisation de ce principe.
Pour la CNL, l'amortissement final du coût de la rénovation énergétique se compte plusieurs décennies après - s'il existe un gain pour les locataires.
Rendre la transition énergétique accessible suppose de mettre en place un mode de financement qui n'impacte pas la quittance finale des locataires, pour ne pas dégrader durablement le pouvoir d'achat des ménages.

## Question de la concertation avec les habitants ?

La concertation doit être mise en place partout. A ce titre, la CNL a rappelé que la loi SRU qui a mis en place les CCL (Conseil de Concertation Locative) n'est à l'heure actuelle pas appliquée par tous les bailleurs. Les habitants n'ont à l'heure actuelle pas de réel pouvoir sur les décisions. Ils sont uniquement consultés.
Cette tribune a également été l'occasion de rappeler qu'il est aujourd'hui nécessaire **de lever l'opacité sur les charges locatives pour rendre les locataires acteurs de la transition énergétique.**
Les bailleurs doivent communiquer en toute transparence sur ce point pour que les locataires participent davantage à la dynamique de la transition énergétique.

EDDIE JACQUEMART

# LE CONGRÈS EN IMAGES...

## Le lieu de rassemblement, le stand de la CNL !

## Les administrateurs CNL en réunion

## Les ministres de passage au stand de la CNL

La pétition contre l'augmentation des charges locatives signées par plus de 16 000 personnes a été remise à la ministre du logement, Sylvia Pinel

Visite également de Patrick Kanner, le ministre de la ville

## Après l'effort, le réconfort : le repas des administrateurs

## Mobilisation de la CNL en salle pleniere

## Mobilisation de la CNL sur le parvis

**Encore plus nombreux l'année prochaine !**

**Confédération Nationale du Logement**
Association nationale agréée de consommateurs - 8 rue Mériel - BP 119 - 93100 Montreuil Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64 - Fax : 01 48 57 28 16 - Email : cnl@lacnl.com - www.lacnl.com
Confédération Nationale du Logement @La_CNL