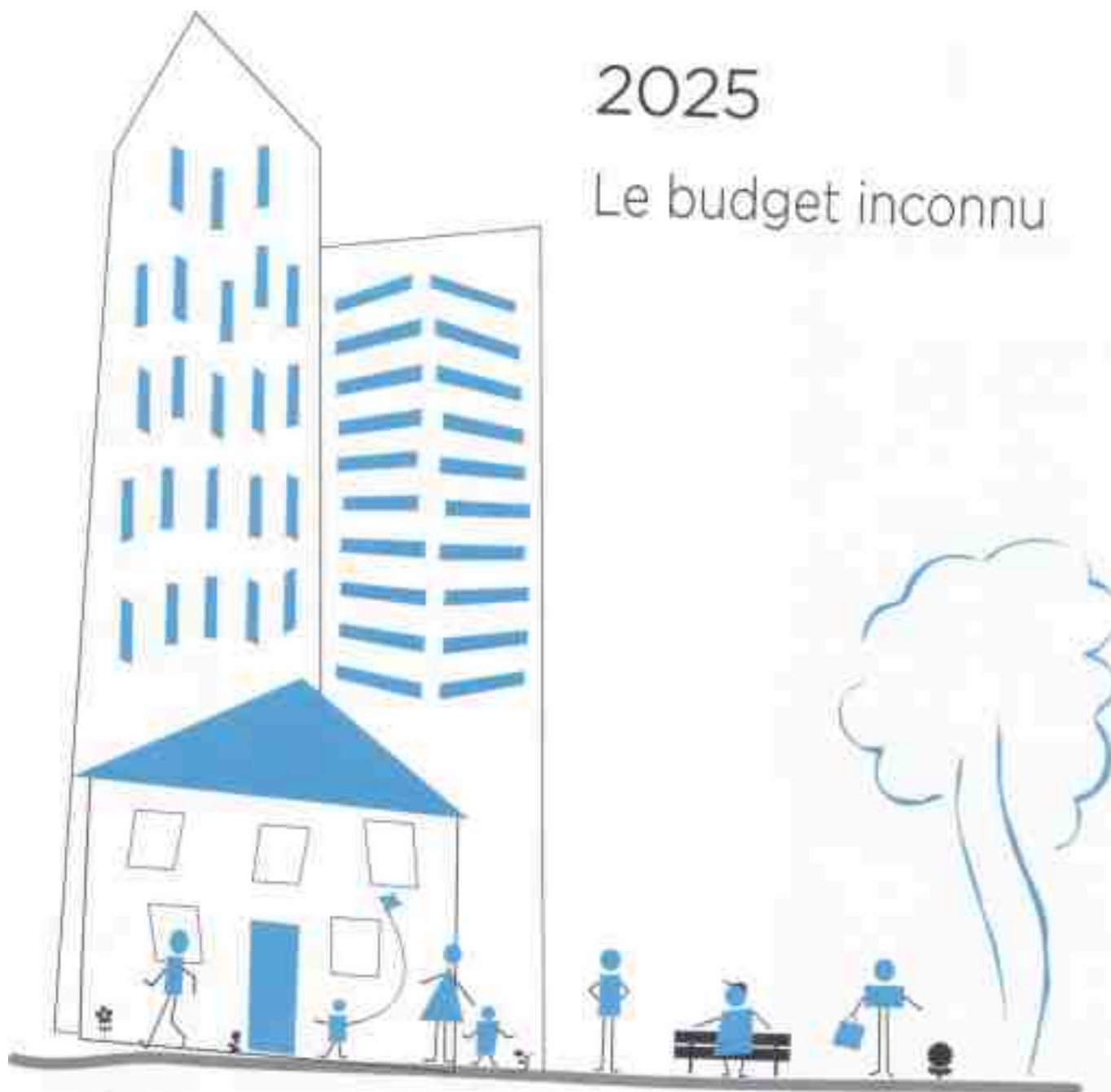


2025

Le budget inconnu



Edito



Incertitude

Depuis le dernier congrès HLM il y a deux mois et demi, où Valérie Létard, ministre du Logement a fait un passage remarqué sans promesse aucune, c'est le silence absolu.

Nous avons potentiellement quelques avancées sur la réduction du loyer de solidarité (RLS) pour l'ensemble des bailleurs sociaux sur 2025 et une contribution à 0 € pour le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) par les bailleurs sociaux, ce qui ne constitue pas un élément pouvant répondre à la crise du logement.

Au-delà de ces prémices budgétaires pour 2025, alors qu'à ce jour nous n'avons aucune certitude sur le vote du budget et le maintien du gouvernement Barnier, les incertitudes politiques entraînent des non-décisions sur la politique logement. Une politique qui, mois après mois, s'enfoncé dans la crise malgré les appels répétés du logement social, des promoteurs dans l'ensemble de la Fédération du bâtiment qui constatent, hélas une non-réaction des gouvernements successifs.

Peut-être que les 2400000 demandeurs de logements sociaux pourraient se manifester pour ramener à la raison l'ensemble des politiques de ce pays.

Jean-Yves MANO

Président de la CLCV

SOMMAIRE

Actualités 3/4

- Chèque énergie : un risque majeur pour les plus précaires
- Seconde vie : les nouveaux locataires paieront plus cher

Action 5

- Vieillesse : des pistes pour accompagner les locataires

Pratique 6

- Logements sociaux : comment se défaire de son gros électroménager ?

Dossier 7/9

- 2025 : le budget inconnu

De vous à nous 10

- Rhône : Des locataires à l'abandon avant la démolition

Découverte 11

- Les centres de surtri : nouveau maillon clé du recyclage en France

InFo HLM N° 123 - 4^{ème} trimestre 2024

Publié par la CLCV, 59 boulevard Exelmans 75016 Paris.

Dépôt légal 4^{ème} trimestre 2024 - ISSN N° 2109-2125.



Directeur de la publication : Jean-Yves Mano.

Rédactrice en chef : Katy Le Moël.

Rédaction : Guillaume Aichelmann.

Maquette : Géraud Lantuéjoul.

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.

ÉNERGIE

Chèque énergie : un risque majeur pour les plus précaires

La réforme du mode d'attribution du chèque énergie, telle qu'elle est prévue par la loi de finances pour 2025, soulève de vives inquiétudes et contestation.

Alors que le chèque énergie est déjà confronté à de nombreuses difficultés depuis la disparition de la taxe d'habitation (cf. InfoHLM 120), le gouvernement vient de décider une nouvelle réforme : arrêter d'envoyer automatiquement le chèque énergie aux personnes concernées. Cette mesure sera particulièrement dangereuse pour les locataires. Explications.

Le gouvernement sourd aux alertes

Depuis janvier, l'ensemble des associations de locataires et de consommateurs (notamment la CLCV) alertent les pouvoirs publics concernant le chèque énergie. Ce chèque est versé à 20 % des ménages (soit 5,6 millions de foyers) pour aider au paiement des factures de gaz et d'électricité. Aucune démarche n'était nécessaire pour l'obtenir, les personnes éligibles étaient identifiées grâce aux données de la taxe d'habitation, liant revenus fiscaux, domicile et composition du ménage. Les ménages étaient éligibles dès lors que leur revenu fiscal de l'avant-dernière année était inférieur à 11000 par unité de consommation, le montant allant de 48 à 277 euros. D'après les services du ministère de l'économie, le chèque énergie était globalement bien utilisé, puisque 74,6 % des ménages qui ont reçu leur chèque énergie ont pu s'en servir, en date du 1^{er} octobre 2024. Les rares exceptions concernaient les bailleurs sociaux car les locataires n'était pas forcément informés que leurs charges pouvaient être remboursés via le chèque en le transmettant à leur bailleur. Une réforme début 2024 a corrigé ce point.

Avec sa disparition définitive en 2023, aucun dispositif de remplacement n'était prêt. Nous nous étions alors mobilisés et le ministre de l'Économie d'alors Bruno Le Maire annonçait le 5 février qu'une solution serait prête en mai.

Cette « solution » fut la mise en place en juillet, 3 mois après la date annoncée et alors que l'essentiel des ménages n'était plus autant concerné par les factures d'énergie, d'un guichet en ligne pour réclamer ce chèque. Aucune communication, aucun accompagnement ne furent proposés pour les potentiels bénéficiaires face à un système trop complexe. Seulement 3 % des près de 1 million de ménages concernés par ce guichet ont pu réclamer leur chèque d'après Bercy en octobre.

Face à ce constat, le gouvernement aurait dû chercher une autre voie pour aider les plus précaires. Il n'en est rien. Le gouvernement a choisi, après une présentation de la Direction Générale de l'Énergie et du Climat (DGEC), de durcir les critères pour obtenir ce chèque essentiel pour de nombreux concitoyens.

Une réforme qui sacrifie les plus pauvres

Pour prétendre au chèque énergie en 2025, le potentiel bénéficiaire devra faire lui-même la demande, au lieu de le recevoir automatiquement. Cette demande devra comprendre le numéro du point de livraison électrique (PDL) du domicile, le numéro fiscal du titulaire du contrat de fourniture d'énergie, et un justificatif de domicile. Alors que les bénéficiaires vivent sous le seuil de pauvreté, que le système en place sera extrêmement compliqué, l'ensemble des associations considère que cette démarche n'a qu'un seul but : faire des économies sur le dos des plus pauvres. Nous savons déjà qu'une telle plateforme en ligne bloquerait de nombreux ménages, comme la prouver les chèques bois et fioul en 2023 (seulement 16 % des ménages éligibles ont pu réellement en bénéficier).

L'État dispose pourtant de tous les outils pour identifier les bénéficiaires du chèque énergie, connaissant les revenus fiscaux, le nombre de parts fiscales par foyer et leur adresse via les déclarations d'impôts. Le projet de loi de finances permet d'ailleurs de croiser ses fichiers pour établir une liste des bénéficiaires du chèque énergie.

Sacrifier les plus pauvres, confrontés déjà à une baisse massive du pouvoir d'achat, une augmentation majeure des prix de l'électricité (+ 81 % en moyenne en 5 ans), et l'arrivée prochaine de nouvelles taxes sur l'électricité, serait donc cruel. Le montant du chèque énergie n'a lui pas augmenté depuis 2019 malgré l'inflation.

Nous ne pouvons accepter cette décision. Il est donc essentiel de mobiliser les parlementaires pour bloquer cette réforme néfaste et alerter l'ensemble des citoyens. Nous vous demandons donc de contacter vos parlementaires pour qu'ils s'opposent à l'article 60 du projet de loi de finances autorisant cette réforme, et vos bailleurs sociaux respectifs pour qu'ils communiquent auprès des locataires face à ce risque. L'objectif est que l'ensemble des locataires du parc social, particulièrement fragilisés par la crise énergétique, soit accompagné dans ses démarches et bénéficient bien du chèque énergie. Le bouclier tarifaire arrive à son terme, et des milliers de locataires n'ont pas été pleinement protégés par ce dernier du fait des nombreux changements dans le mode de calcul et les erreurs initiales dans sa mise en oeuvre, il est donc urgent de se mobiliser pour éviter la flambée des factures et des expulsions. Un communiqué de presse est à votre disposition en ce sens, et le Secrétariat National est à votre disposition pour vous accompagner dans cette action.

TRAVAUX

Seconde vie : les nouveaux locataires paieront plus cher

Le calendrier pour les passoires thermiques se rapproche et les bailleurs doivent réhabiliter plusieurs milliers de logements pour les prochaines années. Parmi les modes de financement de ces travaux, il existe depuis 2023 le dispositif seconde vie. Mais le gouvernement a décidé de faire désormais payer la facture aux futurs locataires. Décryptage.

Qu'est-ce que la seconde vie ?

Il s'agit d'un dispositif expérimental lancé en 2023 pour faciliter la réhabilitation énergétique de 900 logements très énergivores, soit les étiquettes F et G au diagnostic de performance énergétique (DPE). 200 millions d'euros avaient été débloqués en ce sens par le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), qui financent les constructions et travaux des logements sociaux. Les 900 logements concernés avaient été sélectionnés par un comité regroupant l'État, les bailleurs sociaux et ses financeurs (Caisse des Dépôts et Consignations, CGLLS, Action Logement) pour réhabiliter des logements ayant plus de 40 ans. Le dispositif visait des petites opérations de travaux (moins de 100 logements par programme), un haut niveau de performance énergétique après travaux (étiquette A ou B), et la mise aux normes d'accessibilité de l'ensemble du bâtiment.

Le système de chauffage, l'isolation, le confort d'été et l'étanchéité du bâtiment sont des critères clés dans ce cadre. Le bilan carbone est aussi pris en compte, et doit être inférieur à celui d'une démolition. Le bailleur bénéficie alors d'une aide forfaitaire moyenne de 16500 euros par logement, avec un plafond à 23000 euros selon les travaux réalisés, versée par le préfet ou le délégataire des aides à la pierre.

L'expérimentation étant concluante, le dispositif vie a été prolongé par la loi de finances 2024. L'objectif est alors de remettre intégralement à neuf ces logements, en intégrant les dernières normes de sécurité (électricité, plomberie), et de qualité sanitaire (acoustique, qualité de l'air intérieur). En échange, les bailleurs recevront une aide de 200 millions d'euros par an, une exonération totale de taxe foncière sur 25 ans, et une TVA à taux réduit de 5,5 %, soit des avantages similaires à la construction de logements neufs.

Ces aides peuvent se combiner à l'ensemble des dispositifs existants relatifs aux réhabilitations énergétiques, tels que des prêts de la Caisse des Dépôts, des subventions de la part de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU), des aides d'Action Logement ou des collectivités locales via des cofinancements (cf. webinaire de décembre 2023 sur les réhabilitations énergétiques).

Le gouvernement envoie la facture aux locataires

Le dispositif seconde vie semble donc avoir tous les avantages. La question est alors qui paye ces travaux. Compte tenu de l'ampleur des besoins de réhabilitations énergétiques, et d'un calendrier serré (les logements de catégorie G seront interdits à la location en 2025, et les F en 2028), le gouvernement a fait son choix. Ce seront les nouveaux locataires de ces logements « seconde vie ». En effet, dans un décret présenté au Conseil National de l'Habitat (CNH), la CLCV et les associations de locataires ont appris, sans concertation, que les bailleurs seront autorisés à augmenter massivement les loyers à la relocation. Le nouveau locataire ne bénéficiera pas du même loyer que le précédent, ou une simple revalorisation selon l'indice de référence des loyers (IRL). Il devra payer le même loyer qu'un logement social neuf. Ainsi, un HLM qui a plus de 40 ans, véritable passoire thermique, largement rentabilisé par les loyers précédents, les charges locatives et les budgets d'entretien des bailleurs sociaux, seront facturés au même niveau qu'un logement neuf. Cela aboutira à un loyer, selon le financement initial (PLAI, PLUS, PLS) atteignant presque dans certains territoires les prix du logement privé. Il recevra même des aides fiscales importantes. Les demandeurs précaires, qui ne peuvent pas se permettre de tels loyers, seront laissés de côté.

Cette mesure, en dehors de l'obligation de travaux et les aides fiscales, ressemble fortement à l'article 8 du projet de loi Kasbarian II contre lequel nous avons protesté. La dissolution de l'Assemblée Nationale avait heureusement mis un coup d'arrêt à ce dangereux projet. Mais il faut croire que le gouvernement n'a pas renoncé à cette idée. L'ensemble des associations ont protesté contre ce texte, malheureusement adopté par l'État et les bailleurs. Alors que les locataires sont de plus en plus nombreux à ne pas pouvoir payer leur loyer, que les charges explosent, et que le pouvoir d'achat est en berne, le gouvernement a décidé que les nouveaux locataires sont suffisamment riches pour se permettre de telles dépenses. Nous devons être très vigilants lors des réhabilitations seconde vie, pour que les loyers à la relocation soient plafonnés à un niveau raisonnable, et éviter une nouvelle flambée des impayés dans ces logements.

ÉTUDE

Viellissement : des pistes pour accompagner les locataires

La France vieillit. 21 millions de personnes auront plus de 65 ans en 2030. Ce changement aura un impact sur le logement social et sur le cadre de vie des locataires. Le conseil social de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) étudie les pistes pour accompagner au mieux cette transition démographique.

Identifier les locataires fragiles

Le conseil social de l'USH est une instance publique une note annuelle sur les grands enjeux des HLM, avec des recommandations à l'attention des bailleurs et des pouvoirs publics. La CLCV participe à ces travaux au sein du collège des locataires. C'est l'occasion d'échanger nos points de vue et positions avec l'ensemble du secteur. Cette année, le sujet choisi est le vieillissement. La part des plus de 65 ans ne cesse de croître (12 % en 1970, 20 % aujourd'hui, et potentiellement 30 % d'ici 2070 d'après l'Insee). Ce changement démographique aura des conséquences sur la manière dont le logement, notamment social, doit être conçu. Les équipements tels que les baignoires, des meubles en hauteur, et même des escaliers, sont inadaptés aux personnes âgées en perte de mobilité. Il en est de même pour les personnes souffrant de maladies chroniques, ayant des troubles de la vision, ou qui nécessiteront plus tard un accompagnement médical quotidien.

En 2023, 30,4 % des locataires du parc social ont plus de 60 ans et cette proportion devrait croître de 40 % en 2040. Beaucoup de locataires âgés sont aussi confrontés à l'isolement (67 % des locataires HLM de plus de 65 ans vivent seuls, contre 49 % dans le secteur privé).

Ils sont 24 % à vivre sous le seuil de pauvreté, contre 9 % pour l'ensemble de la population, alors que le coût d'un EHPAD est très élevé (2310 par mois en moyenne). Ils habitent plus souvent en zones détendues, où l'accès aux services publics est de plus en plus difficile. Or la majorité des personnes concernées souhaite rester vivre à leur domicile. Il est donc important d'adapter les logements aux besoins actuels et à venir.

Après ce constat, le conseil social de l'USH propose plusieurs mesures. Il importe d'abord d'identifier, dès l'état des lieux, les logements qui nécessiteront des travaux d'adaptation selon les ménages. Ainsi, pour les personnes entre 45-59 ans, les bailleurs devront anticiper les travaux et mobiliser leurs équipes pour répondre aux demandes des locataires. Cette stratégie doit créer une politique de services à la personne dédiée, avec un accompagnement renforcé pour que chacun bénéficie du soutien requis. Cela passe par exemple par la baisse du non-recours aux aides (APL, assurances retraites, assurance vieillesse), une plateforme téléphonique pour des conseils ou des urgences, ou un contact

régulier pour éviter l'isolement. Il est aussi recommandé de développer des espaces communs pour les résidences ayant une forte proportion de personnes âgées, en mettant à disposition des salles de convivialité avec des activités et animations pour créer du lien entre les résidents.

Vers un autre modèle du logement social

Si le vieillissement concerne tout le monde, les réponses nécessaires varient. Cette compétence relève surtout de l'État mais depuis plusieurs années, ce dernier transfère les coûts requis vers d'autres acteurs (collectivités locales, associations, et maintenant bailleurs sociaux). À ce jour, il n'existe pas de financement dédié au vieillissement. Le conseil social de l'USH recommande la mise en œuvre d'une convention entre l'État et les bailleurs sociaux, pour fixer un calendrier des travaux à entreprendre et des objectifs d'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie. Un modèle économique dédié doit être mis en place, afin de financer les constructions de nouveaux logements adaptés avec un cahier des charges suffisamment précis. Pour les locaux communs, le conseil préconise des partenariats avec des acteurs spécialisés pour accompagner les ménages et garantir les animations dans ces lieux. Cette logique partenariale doit aussi se développer avec les collectivités locales, les médecins, les associations, voire des entreprises. L'objectif serait alors de coordonner les efforts et les programmes en cours (label « Ville amie des aînés », contrats de territoires).

Les bailleurs sociaux doivent contribuer à cet effort directement. Désormais, un tiers des demandes de changements de logements sociaux chez les plus de 65 ans est motivé par l'inadaptation du logement au handicap. Cette situation fait écho à l'absence de stratégie concernant les logements adaptés comme le soulignait l'étude de l'Ancois (cf. InfoHLM 122). Le conseil appelle à un financement des travaux sur le modèle de Ma Prime Adaptée réservée au logement privé, avec un accompagnement par des experts (ergonomes et ergothérapeutes), ainsi qu'à une modification des plans stratégiques de patrimoine pour fixer pour chaque bailleur les objectifs de travaux dans le temps avec les budgets nécessaires. La procédure de mutation doit également être simplifiée pour favoriser l'accès au logement adapté.

RECYCLAGE

Logements sociaux : comment se débarrasser de son gros électroménager ?

Machine à laver, aspirateur, cuisinière... De nombreux locataires, faute d'information, ne savent pas comment se débarrasser de leur électroménager hors d'usage. Plusieurs solutions s'offrent à eux.

Dans les logements sociaux, il est courant de constater des dépôts sauvages d'appareils électroménagers dans les locaux poubelles ou au pied des immeubles. Les dépôts sauvages sont illégaux et passibles d'une amende de 135 € à régler dans les 45 jours, 375 € au-delà. Si vous êtes témoin de tels dépôts dans votre immeuble, contactez votre bailleur social afin qu'il avertisse les services municipaux pour enlever les encombrants et rappelle les devoirs et risques des locataires concernant ces dégradations.

Un service d'enlèvement gratuit

Pour les personnes qui ne peuvent pas se déplacer ou n'ont pas forcément le temps, il existe le service gratuit jedonnemonelectromenager.fr pour se débarrasser de leur gros électroménager (réfrigérateur, cuisinière, hotte aspirante, sèche-linge, lave-vaisselle, Four, plaque de cuisson, etc.). Il suffit de prendre rendez-vous sur le site pour qu'une équipe dédiée récupère votre électroménager directement à votre domicile, à la date et à l'heure de votre choix. Votre appareil connaîtra une seconde vie (confié un acteur de l'économie sociale et solidaire, afin qu'il soit remis en état pour être vendu à prix solidaire) ou à défaut recyclé. Ce service est actuellement disponible dans toute la région Île-de-France, la région lyonnaise ainsi que dans les Alpes-Maritimes.

Les déchetteries

Partout en France, les déchetteries vous permettent de vous débarrasser gratuitement de votre électroménager. Selon le territoire dans lequel vous habitez, leur fonctionnement peut varier, ainsi que le type et la quantité de déchets acceptés. Nous vous conseillons, avant de vous y rendre, de contacter votre collectivité pour connaître les conditions d'accès et le règlement de la déchetterie.

La reprise en magasin

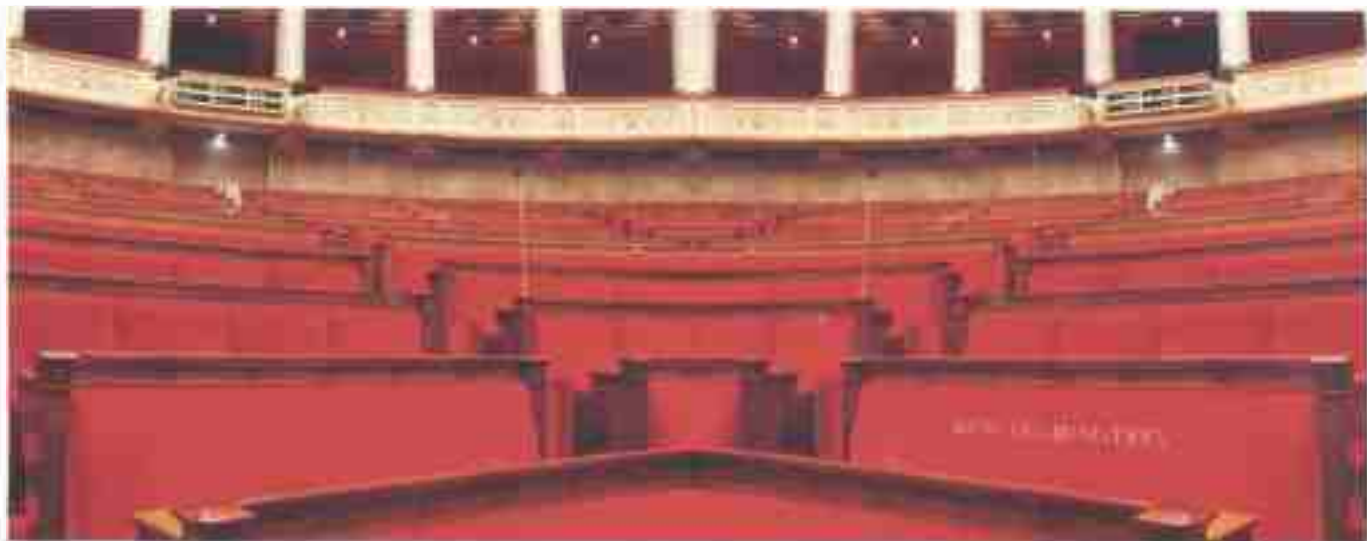
Si vous achetez un nouvel appareil en remplacement d'un équipement hors service dans un point de vente, ce dernier a l'obligation, au titre du Code de l'environnement, de reprendre gratuitement l'appareil usagé. On parle alors de « reprise 1 pour 1 ». Chez les distributeurs ayant une surface de plus de 400 m², vous pouvez rendre directement l'électroménager usagé, sans obligation d'acheter un autre produit. On parle de reprise « 1 pour 0 ». Il existe plus de 10000 points de collecte en magasin dans toute la France. Pour trouver le point de collecte le plus proche de chez vous, rendez-vous sur www.ecosystem.eco. Les appareils seront alors récupérés par l'éco-organisme [ecosystem*](http://www.ecosystem.eco), financé par l'éco-participation, pour être dépollués et recyclés dans des usines spécialisées.

* Eco-organisme à but non lucratif agréé par les pouvoirs publics pour la collecte, la dépollution et le recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) ménagers, des ampoules et des petits extincteurs.



Non aux appareils sur le trottoir !

En s'acquittant d'une éco-participation lors de l'achat d'un appareil neuf, le consommateur finance la dépollution et le recyclage de son produit. En abandonnant un équipement sur le trottoir, cette contribution financière n'aura servi à rien car l'appareil aura peu de chance de rejoindre la filière agréée. Il ne sera pas dépollué c'est-à-dire que des substances comme le mercure, les gaz frigorigènes ou les polychlorobiphényles ne pourront être neutralisées. Il ne sera pas non plus possible d'extraire tous les composants qui pourraient être recyclés. Dommage quand on sait qu'il est possible de recycler en moyenne 75 % des composants d'un appareil.



2025 : le budget inconnu

Depuis le 6 septembre, la France a un Premier Ministre et un gouvernement depuis le 21 septembre. Cependant, personne ne sait si elle aura un budget. Alors que la majorité des locataires fait face à une aggravation de leur situation financière, quelles sont les pistes en discussion au parlement ? Explications.

Une baisse de la RLS insuffisante

Pour la première fois depuis son instauration en 2017, la réduction de loyer de solidarité (RLS) baissera. Ce dispositif mis en œuvre avec la loi de Finances 2018 visait à compenser la baisse de 5 euros des APL, décidée en septembre au début du premier mandat du Président Emmanuel Macron. Cette baisse avait à l'époque suscité une immense colère des locataires, des associations, des élus, ainsi que l'ensemble du mouvement HLM. Cette colère avait culminé lors du congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) fin septembre 2017 à Strasbourg, avec une huée du ministre du logement d'alors, Julien Denormandie. Depuis, la relation entre locataires, bailleurs et l'État était froide voire glaciale. En effet, la RLS est progressivement devenue un impôt sur les bailleurs sociaux, et donc les loyers des locataires du parc social, de près de 1,3 milliard d'euros chaque année pour alimenter les caisses de l'État. La RLS a eu à ce titre un effet délétère sur les constructions de logements sociaux. En ponctionnant de telles sommes chaque année, les bailleurs sociaux ne disposent plus des moyens financiers requis pour financer de nouveaux programmes via leurs fonds propres, ou pour em-

prunter auprès de la caisse des dépôts et consignations pour ces mêmes programmes.

Ainsi, l'ensemble du modèle de financement des HLM a été dérégulé, comme l'atteste dès février 2020 la Cour des comptes dans un référé. La RLS aurait ainsi engendré une baisse notable des budgets pour les constructions (-8 %) et la maintenance des logements (-6 %). Ces statistiques ne se sont pas améliorées depuis. Pire, l'inflation a-t-elle aggravé le phénomène en rehaussant le taux du livret A. Or, si la hausse du livret A est une bonne chose pour les épargnants, elle est problématique pour les bailleurs, car le taux d'emprunt des bailleurs sociaux est directement indexé sur celui du livret A. Le livret A, après la crise sanitaire, a connu une forte progression, passant de 0,5 % à 3 % en moins d'un an. Le coût des prêts des bailleurs sociaux a donc été multiplié par 6, sans la moindre mesure de soutien de la part de l'État.

L'abrogation de la RLS demeure essentielle

Le nombre de constructions s'est donc effondré, passant de 126000 logements sociaux construits en 2016 à seulement 82500 pour l'année 2024. D'après l'agence nationale de contrôle

du logement social (ANCOLS) et la Cour des comptes, le niveau des constructions de logements sociaux ne devrait pas dépasser 77 000 logements par an jusqu'en 2030 du fait de ses multiples mesures. L'annonce faite le 12 novembre par la ministre actuelle du logement, Valérie Létard, d'une baisse de 200 millions d'euros de la RLS est donc plutôt positive. Cette annonce est vécue par les bailleurs sociaux comme un soulagement, car le projet initial du budget avant l'arrivée du gouvernement était bien plus sombre : une hausse de la RLS de 700 millions d'euros pour combler le déficit de l'État. Si cette hausse avait eu lieu, elle aurait probablement bloqué l'intégralité des constructions pour plusieurs années, alors que le nombre de demandeurs de logements sociaux explose. Il atteint désormais un triste record, avec 2,7 millions de ménages en attente d'un logement (+300 000 en un an).

La baisse de la RLS reste cependant très loin de l'attente du mouvement HLM : l'abrogation pleine et entière du dispositif mesure détendue il y a encore un an par la sénatrice Valérie Létard lors du précédent projet de loi de Finances 2024. Cette mesure n'entrerait en vigueur qu'en 2025 et serait soumise à des engagements encore inconnus de la part des bailleurs. Plusieurs députés et sénateurs, venant de tous les partis (y compris des députés liés au gouvernement en place), ont soumis des amendements d'abrogation de la RLS, mais ils n'ont pas été adoptés. Nous verrons si l'éventuel budget sera plus favorable sur ce point, car l'abrogation de la RLS demeure essentielle pour dégraisser la machine de la construction de logements abordables.

Aucune mesure de soutien clair

Si une baisse de la RLS permet de limiter l'hémorragie du secteur, le gouvernement ne prévoit toujours aucune mesure pour le financement direct de la construction des HLM. Les constructions dépendent à près de 80 % des prêts de la caisse des dépôts (et donc du livret A) et de 15 % des loyers des locataires en place. Le reste du financement provient des subventions directes ou indirectes des acteurs publics, tels que l'État, les collectivités locales, et Action Logement. Or, dans le cadre de la cure d'austérité prévue dans le projet de loi de Finances, ni l'État ni les collectivités ne vont augmenter leurs financements pour les HLM. Depuis 2018, l'État n'abonde plus le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), instrument essentiel des subventions à la construction.

Les collectivités locales sont elles aussi à la diète. Certaines régions ont d'ailleurs déjà annoncé qu'elles suspendaient le cofinancement de la construction de logements sociaux, telles que l'Île-de-France, retirant plus de 125 millions d'euros pour la seule année 2025. Rares sont les communes à augmenter leur budget pour les HLM malheureusement.

Des mesures de soutien ont pourtant été proposées depuis plusieurs années par l'ensemble du mouvement HLM pour aider la

construction. La plus simple serait une baisse de la TVA pour les logements sociaux de type PLUS et PLS, destinés à la classe moyenne. Son taux est actuellement de 10 %, mais en le baissant au même niveau que les logements très sociaux de type PLAI, soit 5,5 %, le coût de la construction serait plus faible et de nouveaux logements pourraient sortir de terre. Cette mesure n'est pas inédite car en vigueur avant 2018 et a fait preuve de son efficacité. Les députés ont d'ailleurs adopté un amendement en ce sens lors de l'examen du projet de loi de Finances. Mais malheureusement, le projet a été rejeté par l'assemblée nationale après, renvoyant donc le projet à sa version initiale devant le Sénat.

Nous espérons que les sénateurs auront la même sagacité que leurs collègues concernant ces amendements, ou qu'à défaut cette mesure sera conservée dans le projet final soumis au Parlement par le gouvernement.

Un retournement sur les rénovations

Concernant les rénovations énergétiques, la parole gouvernementale a perdu beaucoup de crédit ces derniers temps. Entre l'imbroglio sur la réforme du calcul du DPE pour les petites surfaces (voir InFoHLM 121) et les changements de cap sur Ma Prime Rénov' pour le secteur privé, le gouvernement a décidé de revenir sur sa promesse d'aider la rénovation énergétique des bailleurs sociaux. La loi de Finances 2024 avait en effet accordé un financement de 1,2 milliard d'euros sur trois ans (400 millions d'euros par an) aux bailleurs sociaux pour réhabiliter les passoires thermiques.

Si le budget était maigre par rapport aux enjeux, il s'agissait d'une première étape. Désormais face au déficit, le gouvernement a décidé que seulement la première année serait versée, et rien pour les deux suivantes. La signature en septembre 2023 lors du congrès de Nantes d'un accord entre l'USH et l'État en ce sens n'a donc eu que peu de valeur. L'objectif de 200 000 rénovations énergétiques par an apparaît inatteignable. Nous verrons si la pression des députés changera la situation, plusieurs amendements de baisse de TVA sur les rénovations, de financement direct des rénovations, ou la création de nouveaux dispositifs ont été proposés et pour certains adoptés. Mais dans ce parlement fragmenté, et avec aucune certitude sur la copie finale avant usage de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution engageant la confiance du gouvernement sous peine de censure, rien n'est garanti.

Le budget 2025 comprend aussi une menace pour les outre-mer. La ligne budgétaire unique (LBU) subirait un coup de rabot notable, car le budget réservé pour les départements ultramarins serait amputé de 250 millions d'euros. Alors que 80 % des ménages dans ces départements sont éligibles au logement social, et que seulement 15 % y sont locataires, une baisse drastique de ce budget aurait des conséquences terribles pour les habitants, victimes de la vie chère et d'une inflation plus forte qu'en métropole.

Une hausse des APL qui ne compense pas celle des loyers

Les aides au logement, dont l'Aide Personnalisée au Logement (APL) connaîtront une hausse équivalente à celle de l'indice de référence des loyers du 2e trimestre, soit 3,26 %. Si nous sommes favorables à une hausse des APL, nous ne pouvons que regretter le refus du gouvernement d'augmenter significativement les APL pour répondre à la crise du pouvoir d'achat des locataires. En effet, une hausse de 3,26 % ne compense pas la hausse au même taux des loyers. L'APL est en moyenne de 219 euros par mois, alors que les loyers sont en moyenne de 700 euros. Une hausse de 3,26 % donne donc des APL à 226 euros et un loyer à 723 euros. Les locataires perdront donc 16 euros de pouvoir d'achat par mois (192 euros par an). Pour de nombreuses familles, cette somme peut forcer à choisir entre remplir le frigo et payer le loyer.

Le nombre d'expulsions, parfois avec le concours de la force publique, a triplé en 20 ans, atteignant des records. La mise en œuvre de la loi anti-squat dite Kasbarian, va certainement accélérer ce phénomène. Le nombre d'impayés est d'ailleurs croissant et les bailleurs sociaux sont de moins en moins hésitants à expulser les ménages ayant des dettes locatives. Nous avons rappelé à l'ensemble des parlementaires notre demande faite au printemps d'une revalorisation massive des APL, notamment de son forfait charges qui sert au paiement des factures d'énergie. La situation sera d'ailleurs d'autant plus critique avec les hausses attendues des taxes sur l'électricité dans le projet de loi de finances, s'il venait à être adopté en l'état. Il importe donc de rester mobilisé sur la campagne APL en utilisant l'ensemble du matériel à votre disposition (affiches, cartes postales, pétition, animations auprès des locataires et copropriétaires concernés).

La question du pouvoir d'achat est l'affaire de tous, et les APL en sont une grande composante pour plus de 5 millions de ménages.

La menace de nouvelles réformes négatives

Nous craignons que de nouvelles réformes se profilent pour regrouper les différentes aides sociales existantes d'ici l'année prochaine. Le premier ministre Michel Barnier a fait savoir en octobre réfléchir à la création d'une aide unique. Cette petite musique de l'aide unique avait d'abord retenti en 2018 avec le revenu universel d'activité (RUA). Ce RUA aurait fusionné entre autres l'APL, l'allocation aux adultes handicapés (AAH), le RSA, et l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA, anciennement minimum vieillesse). Elle aurait cependant dû fonctionner à budget constant, alors que le nombre d'allocataires aurait considérablement augmenté. Cela aurait entraîné une baisse automatique des montants de ces aides. La crise sanitaire avait heureusement interrompu ce projet. Nous restons donc vigilants quant à un retour de cette proposition.

Le Premier Ministre n'a pas également levé les doutes concernant les réformes à venir sur le logement social. Il a dans sa déclaration de politique générale de septembre, indiqué être favorable à plusieurs points polémiques du projet de loi Kasbarian II, tels qu'une adaptation des quotas de logements sociaux prévus par la loi SRU (cf. InfoHLM 121), même si la ministre du logement a temporisé en indiquant que l'article 55 de cette loi est utile. Il en est de même pour la question des revenus des ménages en HLM, avec l'accusation maintes fois démenties des locataires HLM « aisés » selon l'ANCOLS, dont l'examen des revenus est déjà fortement encadré chaque année. Enfin, nous sommes attentifs à toute tentation de réforme des attributions donnant trop de pouvoir aux maires et les risques d'abus qu'un tel changement engendrerait.

Un congrès HLM pour rien ?

Le congrès de l'USH organisé à Montpellier du 23 au 26 septembre était particulier. La nomination de Valérie Létard au poste de ministre du Logement, à deux jours de l'ouverture, a au moins rassuré le secteur. En effet, l'ancienne sénatrice du Nord est une spécialiste du sujet depuis plus de 20 ans. Elle a eu le mérite d'apaiser en partie le mouvement HLM après la provocation représentée par son prédécesseur et désormais collègue à la fonction publique, Guillaume Kasbarian. Certains ont pu voir une bonne nouvelle puisque le logement obtient pour la première fois en 7 ans un ministère de plein exercice, pouvant donc peser davantage dans les discussions budgétaires et les arbitrages politiques.

La ministre a répété « ne pas avoir de baguette magique » mais a martelé son intention de travailler avec toutes les parties prenantes face à la crise du logement, et demeure ouverte à toutes les propositions. Aucune annonce n'était possible, le budget n'étant pas encore prêt, et avec une Assemblée Nationale sans majorité solide, toute mesure aurait été considérée comme téméraire au mieux.

Notre rencontre avec la ministre a toutefois permis de marquer nos positions : gel des loyers dans les passoires thermiques du parc social, abrogation de la RLS, financement de la construction par l'État via les aides à la pierre, et surtout hausse importante des APL et de son forfait charges pour répondre à la crise énergétique et la fin du bouclier tarifaire. Nous verrons quelles seront ses marges de manœuvre dans un paysage parlementaire aussi fragmenté, même si le discours de politique générale du Premier Ministre ne nous rassurait pas. Nous ferons tout pour éviter le retour de mesures négatives pour les locataires.

RENOUVELLEMENT URBAIN

Rhône : Des locataires à l'abandon avant la démolition

À Rillieux-la-Pape, les locataires de la rue Jules Michelet sont face depuis deux ans à l'insalubrité et l'absence de réponse du bailleur Semcoda, avant la démolition de leur immeuble dans le cadre du renouvellement urbain. La CLCV locale est mobilisée.

Dans le cadre des programmes de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU), la démolition est souvent prévue. C'est le cas de l'immeuble du 1 au 9 rue Jules Michelet à Rillieux-la-Pape, en banlieue de Lyon. Le bailleur a alors l'obligation de reloger l'ensemble des locataires concernés, au titre de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, et ceci dans un rayon maximum de 5 km autour du logement original. Le loyer et le nombre de pièces doivent également correspondre aux besoins des locataires.

Mais depuis 2022, le bailleur Semcoda n'a toujours pas relogé 8 familles. Pire, en prévision de la démolition, le bailleur a

abandonné tout entretien de l'immeuble. Le nettoyage n'est plus assuré, les ascenseurs sont constamment en panne, la lumière ne fonctionne plus dans les escaliers et certains logements vacants sont inondés. Le responsable de l'agence s'explique en indiquant que « tout le monde sait que cet immeuble est un repère de dealers qui sèment la pagaille jour et nuit ». Cette explication n'excuse pas le bailleur de ses obligations de sécurité et de bon fonctionnement de la résidence. Il bénéficie d'ailleurs d'une exonération de taxe foncière pour les quartiers prioritaires de la ville (QPV) afin d'améliorer la sécurité et les services pour les locataires dans le cadre d'une convention avec le préfet. Les familles sont donc à bout face à l'absence de réaction du bailleur. Ils ont alors contacté la CLCV.

Notre administrateur locataire Thierry Deprost, habitant du quartier, défend avec les équipes locales les locataires face à leur bailleur. « Les locataires n'ont aucune raison de payer des loyers pleins, charges comprises, alors que l'immeuble est livré à l'abandon ». À ce titre, des pourparlers avaient été lancés pour obtenir le remboursement des charges et accélérer les procédures de relogement. Mais le bailleur a rompu les négociations. La CLCV exige désormais un remboursement complet des charges, notamment sur la VMC, la désinfection, la robinetterie, désormais inexistantes. Un article dans le Progrès a par conséquent été publié pour mettre la pression sur la Semcoda et la commune en ce sens. « Nous ne lâcherons rien. Cette situation est inacceptable ! » affirme Monsieur Deprost.



©Le Progrès

Val-d'Oise : des nouvelles UD et des animations locales à succès

Après plusieurs années en sommeil, l'Union Départementale (UD) CLCV du Val-d'Oise est à nouveau active grâce au travail des unions locales. Son nouveau président Jérôme Paccini, également président de la CLCV de Roissy-en-France, vise 400 adhérents d'ici un an. Un nouveau local a été trouvé et plusieurs activités sont en préparation. La CLCV de Roissy avait par exemple réalisé une tombola à l'attention des locataires du bailleur social départemental, et accompagne plusieurs ménages face aux litiges du quotidien (charges, entretien, réhabilitations énergétiques). D'autres structures se développent également, notamment dans les Alpes-Maritimes avec une nouvelle UD, et à Saint-Etienne (Loire) avec plusieurs groupements de locataires. Nous félicitons l'ensemble des bénévoles et permanents pour cet excellent travail.

GESTION DES DÉCHETS

Les centres de surtri : nouveau maillon clé du recyclage en France

Depuis le 1^{er} janvier 2023, 98 % des Français peuvent trier tous leurs emballages, y compris les barquettes et les pots de yaourts. Alors que ces emballages n'étaient pas recyclables auparavant, ils disposent désormais d'une filière de recyclage dédiée.

Une fois trié par l'habitant, un emballage est dirigé vers un centre de tri pour être séparé avec les autres emballages composés du même matériau, avant d'être envoyé vers une filière de recyclage. Depuis 2024, un nouveau maillon s'ajoute entre les centres de tri et les usines de recyclage : les centres de surtri. Leur rôle ? Optimiser le tri des emballages en plastique rigide qui se retrouvent désormais dans le bac jaune (pots, barquettes) pour accélérer leur recyclage.

Ces nouveaux emballages plastiques incluent une grande variété de résines nécessitant un tri minutieux, différent des autres emballages en plastique, avant d'être recyclés. Ne représentant encore qu'un petit volume des emballages acheminés dans les 120 centres de tri présents sur le territoire français, il serait trop onéreux et peu rentable de doter ces centres d'équipements de tri avancé. C'est dans ce contexte que l'éco-organisme Citeo chargé de réduire l'impact environnemental des emballages et des papiers a proposé de créer des centres spécialisés pour collecter et assurer ce tri : les centres de surtri. L'idée est de regrouper tous ces nouveaux emballages collectés et les traiter dans quelques centres de surtri. Trois centres ont été ouverts cette année à Ruffey-lès-Beaune (Côte d'Or), Épinal (Vosges) et à Mende (Lozère).

Pour quels emballages ?

Les emballages concernés sont les bouteilles de lait en PET opaque blanc, les pots en polystyrène (PS), comme les yaourts, les barquettes en PET (viennoiseries, charcuterie, fruits et légumes) et les bouteilles en PET coloré, comme celles d'eau gazeuse. Derrière le sigle PET se cache le polyéthylène téréphtalate. C'est l'une des résines de plastique les plus communément utilisées dans la fabrication des bouteilles pour boisson.

Quelle est la fonction d'un centre de surtri ?

La mission d'un centre de surtri est d'affiner la séparation des emballages en les classant par typologie, malgré leur grande diversité (composition, forme, taille, couleur). L'objectif est d'obtenir une qualité de tri optimale, en vue de fournir aux usines de recyclage des matériaux compressés en gros cubes qu'on appelle des « balles ». Pour garantir qu'aucun emballage, même les plus petits, ne soit oublié, le processus repose sur l'utilisation



de 15 machines de tri optique très performantes et de plusieurs étapes de contrôle.

Comment se déroule le surtri ?

Une première machine casse chaque balle libérant les emballages qui se retrouvent en vrac. Ils sont ensuite dirigés vers des équipements qui terminent la désolidarisation des emballages et séparent ceux de petite taille (moins de 30 mm). Ces derniers sont traités sur la ligne des « fines », par une machine de tri optique dédiée, avant d'être triés par des « définisseurs » qui terminent le travail de tri. Tous les autres emballages sont séparés et éjectés par flux, par les 14 autres machines de tri optique du centre. Chaque type de résine passe par deux phases de tri : une première pour une séparation générale des emballages, et une seconde pour peaufiner le tri et éliminer les derniers indésirables (étiquettes, cartonnettes, sachets, etc.). Les emballages non séparés par les premières machines passent sur d'autres machines pour être triés à nouveau, puis renvoyés au début du processus.

Où sont envoyés les emballages après le centre de surtri ?

Les emballages sont ensuite dirigés vers les filières de recyclage dédiées. Par exemple, pour les pots de yaourts fabriqués en polystyrène, ils seront recyclés par l'usine de recyclage chimique d'Indaver à Anvers. Pour les autres filières, les usines seront situées en France, comme Wellman / Carbios à Longlaville et Paprec/Eastmann à Port Jerome pour les barquettes.



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

Le Secrétariat national vous propose :

- Des formations en ligne (webinaires) sur le logement social tous les troisièmes jeudis de chaque mois de 14 heures à 16 heures sur des sujets proposés par les CLCV locales. Les inscriptions sont ouvertes trois

semaines à l'avance pour un maximum de 50 personnes par session.

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

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

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

REPÈRES

présents dans

311

Administrateurs CLCV
élus par les locataires
en 2022

+ 109 OPH

+ 113ESH

+ 32 SEM

+ 2 COOP

77

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 Erlmans - 75016 Paris.

Vous êtes

- élu HLM
 abonné Info HLM

Votre ancien code postal

Nouvelle adresse :

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Code postal Ville : _____