

DOSSIER DE PRESSE

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES 2014

**Pour le respect
des locataires
Votez CSF!**

Locataires,
par vos loyers
vous êtes
les premiers
financeurs
des HLM

Votre avis doit compter

Rendez-vous sur
www.csfelectionshlm.org

Une force pour
mieux vivre
la CSF
Confédération Syndicale des Familles

La CSF en campagne électorale

La Confédération Syndicale des familles – 53 rue Riquet 75019 PARIS

SOMMAIRE

- Une association qui se bat à vos côtés, **page 6**
 - Un peu d'histoire, **page 9**
 - Faire vivre la démocratie, **page 10**
 - Le rôle des représentants, **page 12**
 - Nos revendications
 - Sur le cout du logement, **page 13**
 - Sur la qualité, **page 14**
- Pour une communication nationale, **page 15**
 - La CSF entièrement mobilisée, **page 17**
 - La constitution de nos listes, **page 18**
 - Temps durs pour les familles
- La pénurie de logements sociaux, **page 20**
 - Les ménages fragilisés, **page 21**
 - La politique du logement, **page 22-23**
- La loi Alur et les locataires HLM, **page 24**
 - Annexes, **pages 26 et suivantes**

Une association qui se bat à vos côtés

La CSF : une association qui se bat aux côtés des familles

La CSF et le logement

Le logement représente une des préoccupations majeures des familles (crise du logement, loyers chers, problèmes d'habitat insalubre etc.)

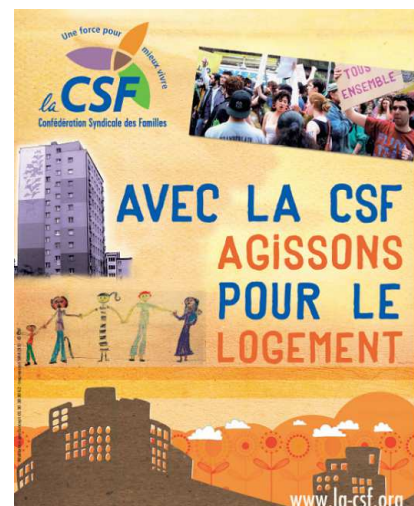
C'est pourquoi, depuis sa création c'est-à-dire depuis 1946, La CSF intervient sur les questions du logement pour défendre **l'accès à un logement de qualité pour tous.**

Reconnue pour son travail auprès des familles, La CSF est une association nationale des locataires reconnue par la loi.

C'est pourquoi La CSF est membre à part entière de deux instances nationales importantes dans le domaine du logement : **le Conseil National de Concertation en matière locative et le Conseil National de l'Habitat.**

Localement, La CSF siège dans les Conseils d'Administration des bailleurs sociaux, les conseils de concertation locative (qui traitent des questions relatives aux charges et à la qualité de service dans les logements sociaux) les commissions départementales de conciliation (qui tranchent à l'amiable les litiges relatifs au logement etc...

La CSF : la première association nationale de locataires à agir dans le cadre de l'action de groupe contre les pratiques d'un bailleur social !



La CSF agit dans tous les domaines du quotidien

La force de La CSF c'est qu'elle n'intervient pas uniquement dans le domaine de l'habitat, ce qui lui permet d'avoir une vision globale et plus cohérente des difficultés des familles et d'être plus efficace sur le terrain pour les aider.

C'est pourquoi nos bénévoles agissent dans **TOUS** les domaines de la vie familiale.

Ainsi, les associations locales CSF proposent :

- **des permanences de défense des consommateurs**
- un accompagnement éducatif et scolaire et **d'alphabétisation**
- un accompagnement à la **parentalité**
- des activités de **loisirs et culture** (réalisation de courts métrages, pièce de théâtre etc.)
- des ateliers d'éducation à la **santé et à la consommation**
- des services comme des **crèches ou des garderies**



Nos militants représentent les **familles monoparentales** (notamment au sein de la Fédération Syndicale des Familles Monoparentales) et soutiennent des associations d'aide à domicile (notamment au sein de la FNAAFP/CSF)



L'enjeu démocratique des élections HLM

Une des rares élections où tous les usagers français et étrangers ont le droit de voter

Grâce aux élections HLM, le droit est ouvert à tout locataire :

- D'élire son représentant et donc de faire vivre la **démocratie au quotidien**.
- D'être représenté au conseil d'administration d'un organisme HLM, **instance habilitée à prendre les décisions qui auront des conséquences sur sa vie**.

Cette conférence de presse a pour objet d'alerter les locataires sur l'importance de ces élections.

Les prochaines élections des représentants des locataires auront lieu entre **le 15 novembre et le 15 décembre 2014**.

En tout, **près de 10 millions de personnes** sur l'ensemble du territoire français vont voter pour élire leurs représentants.

Pour La CSF, la campagne HLM est l'occasion de mieux faire connaître le **travail accompli au quotidien et de renforcer le poids de la CSF en tant que grande organisation de locataires**, capable de défendre les intérêts des familles et de contribuer à l'amélioration de leur vie quotidienne.



Un peu d'histoire

La reconnaissance de la place des locataires ne date pas d'aujourd'hui

- **1912** : la loi Bonnevey (qui crée les HBM) constitue une 1^{ère} étape, avec la possibilité – mais ce n'est encore qu'une possibilité – d'avoir deux administrateurs locataires au sein des CA des Offices publics d'HBM.
- **1947** : une loi réorganise les HBM et rend obligatoire l'élection de 2 représentants des locataires. Cette disposition sera abrogée en 1963 puis rétablie en 1978.
- **1983** : Les représentants des locataires sont désormais trois au sein des CA des offices publics (décret du 22 mars).
- **1991** : Cette obligation est étendue aux SA d'HLM (loi LOV du 13 juillet).
- **2002** : Premières élections des représentants des locataires dans les SEM. Ces administrateurs n'ont qu'une voix consultative...
- **2008** : Le nouveau statut des Offices Publics de l'Habitat a modifié la composition de leurs CA. Les représentants des locataires sont désormais 5 pour un Conseil d'Administration de 27 membres, 4 pour un Conseil de 23 membres, et 3 pour un Conseil de 17 membres.



Faire vivre la démocratie

Un dialogue social indispensable

■ Les élections HLM/EPL ont lieu **tous les 4 ans**. Ces élections offrent aux locataires du parc social la possibilité de choisir leurs représentants au sein des Conseils d'administration de 760 organismes de logement social.

Ces bailleurs sociaux gèrent en tout **plus de 4,7 millions de logements** sur le territoire métropolitain et dans les DOM.

■ En reconnaissant au représentant des locataires un pouvoir décisionnel, les élections contribuent au nécessaire **rééquilibrage des rapports locatifs**.

Elles permettent de reconnaître que les usagers du parc social ne sont pas réductibles à de simples « clients ». Ils ont bien vocation à être des acteurs à part entière de l'action publique en faveur d'un habitat de qualité et d'un « mieux vivre ensemble ». Cette revendication est d'autant plus légitime :

- **que les locataires remplissent une fonction économique de premier plan** : le budget des organismes HLM et des SEM repose en grande partie sur les loyers versés chaque mois par les familles ;
- **que les locataires sont des « experts de l'usage »**, et que leur avis mérite donc d'être pris en compte par les bailleurs, dès lors qu'il est question d'aménagement, de choix des travaux, de gestion quotidienne ou de vie collective.

Dans cette logique, l'élection des représentants des locataires dans les CA des organismes de logement social est l'un des principaux moyens – avec la concertation locative – permettant d'établir **un dialogue constructif avec les habitants, inscrit dans la durée**.

Encore faut-il avoir, côté bailleur, des interlocuteurs motivés, prêts à entendre et à prendre en compte les besoins et attentes exprimés !

Mais lorsque les bailleurs jouent effectivement le jeu du dialogue social et donnent une vraie place aux représentants des locataires, on s'oriente vers une meilleure qualité de vie, une amélioration de la gestion des immeubles et un « mieux vivre ensemble ».

Bon à savoir !

Avec la loi ALUR, les représentants des locataires dans les SEM ont enfin une voix délibérative au sein du CA des bailleurs sociaux

Le rôle des associations

Assurer la défense des intérêts des locataires

■ La CSF : la première association a utilisé l'action de groupe dans le parc social

La **Confédération Syndicale des Familles**, association nationale représentative des locataires, soutient sa fédération parisienne SLC-CSF Paris, dans son action de groupe relative au remboursement des dépenses de télésurveillance des ascenseurs illégalement facturées à près de 100 000 locataires à Paris HABITAT.

C'est la première fois que cette procédure est utilisée contre un bailleur social.

En cas de victoire, c'est près de 3 millions d'euros qui pourraient être remboursés aux locataires grâce à l'action de La CSF de Paris.

Cette action démontre l'intérêt de l'action de groupe en France.

Elle démontre aussi que les associations de locataires, telle que la nôtre, agissent au quotidien pour la sauvegarde du pouvoir d'achat et de la qualité de vie des familles.

Dès lors, il est important que les élections des représentants des locataires puissent mettre au jour le combat que mènent nos militants pour faire respecter le droit des locataires.

■ La CSF obtient des résultats au quotidien pour les locataires

A côté de cette action aussi symbolique que médiatique, il ne faut pas perdre de vue que La CSF n'a pas attendu l'action de groupe pour faire entendre la voix des locataires et obtenir des remboursements de charges pour les locataires.

A titre d'exemple, l'action collective des locataires a permis à Lyon d'obtenir gain de cause, notamment contre La SACLV, avec à la clé plus d'un million d'euros d'économiser pour les locataires.

A Clichy La Garenne, c'est 900 000 euros qui ont été remboursés dans le cadre du dossier du chauffage urbain.

Pour La CSF, l'Union fait la force !

Notre association s'appuie également sur un vaste réseau de délégués d'immeuble, de groupes d'immeuble ou de collectifs de quartiers pour représenter les locataires.

Elle investit également le champ de la concertation locative en désignant de nombreux représentants au sein de Conseils de concertation locative des bailleurs sociaux.

Le rôle des représentants

Un vrai pouvoir de décision

■ Au sein des Conseils d'administration des bailleurs sociaux, la CSF joue un rôle de « syndicat des locataires », **porteur auprès du bailleur des attentes des familles et de leurs revendications**.

Le rôle du représentant des locataires est de favoriser une meilleure prise en compte par l'organisme des intérêts collectifs des familles et de leurs réalités de vie quotidienne.

Le représentant des locataires tire sa légitimité de son **élection au suffrage direct**. Il est là pour représenter les intérêts collectifs de tous les locataires, et non de tel ou tel individu.

En s'appuyant sur la réflexion collective de son organisation, le représentant des locataires peut jouer un authentique rôle de **contre-pouvoir**, obligeant son organisme à sortir de la relation institutionnalisée pour **organiser le dialogue social** avec les locataires et leurs organisations.

Il est gestionnaire de son organisme d'HLM, et doit à ce titre donner son avis par un vote sur toutes les décisions et positions que le CA est amené à prendre concernant :

- La fixation des loyers et la définition des charges locatives ;
- Le choix des travaux d'entretien et de réparation des bâtiments et des logements ;
- La politique de construction de l'organisme ;
- Sa politique en matière de qualité de service ;
- La politique d'attribution des logements...

■ L'administrateur locataire a donc **de réels pouvoirs de décision**, identiques aux autres administrateurs.

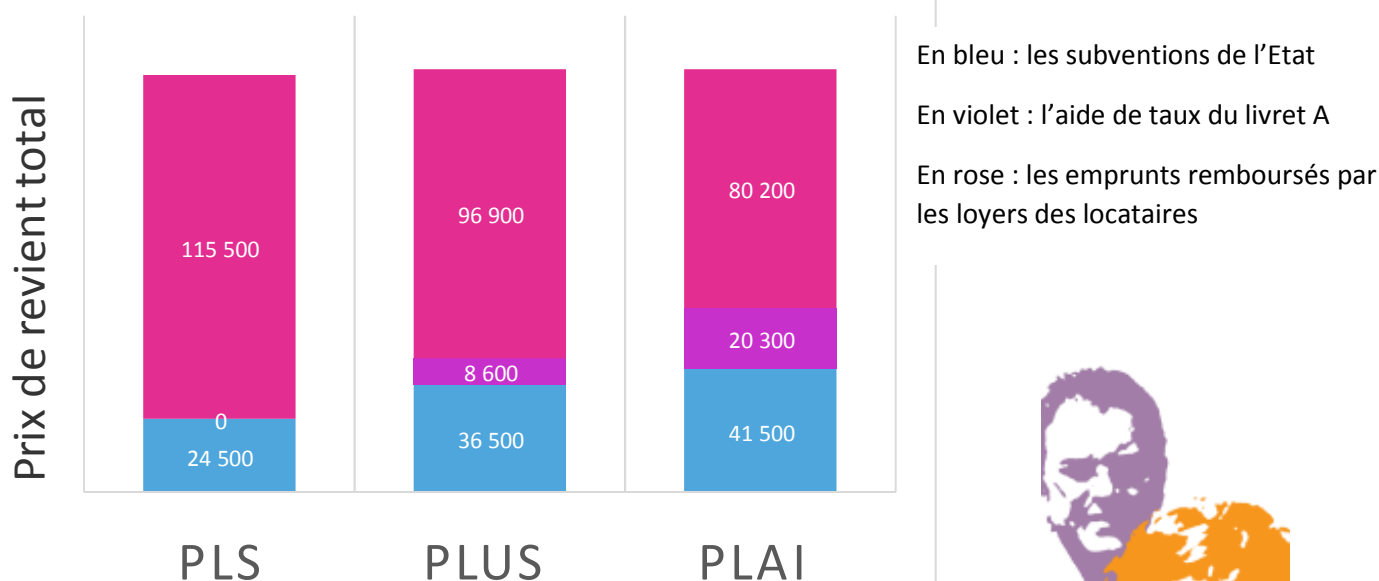


Nos revendications

Avec La CSF, réclamons un coût du logement abordable pour les familles

1

Par le paiement de leurs loyers, les locataires sont les premiers financeurs du logement social !



Etude USH modèle et contexte économique – Dominique Hoorens



La CSF exige :

- Des gardiens pour une vraie présence humaine
- Un bon entretien, de la propreté et des matériaux de qualité
- Une réponse rapide aux réclamations des locataires

Nos revendications

Avec La CSF, exigeons un service de qualité

Pour le respect des locataires, le logement social doit proposer un service de qualité !

Le premier critère sur lequel les habitants jugent leur logement, c'est la qualité du cadre de vie : qualité du logement, qualité des services, qualité dans la maintenance des équipements collectifs.

Nous estimons que chaque locataire a droit, en échange du paiement de son loyer et de ses charges, à **un cadre de vie décent et de qualité**.

Les locataires sont les experts de leur quotidien : leur avis doit compter que ce soit sur les travaux à réaliser, sur le traitement des réclamations, la mission du personnel de l'organisme etc...

Le rôle d'un administrateur CSF est de garantir que cette exigence de qualité soit prise en compte à tous les stades de décisions : le choix des prestataires, le choix des matériaux dans les commissions d'appel d'offres, les délibérations du CA sur le niveau d'engagement de l'organisme, les délais de traitement des demandes d'interventions, la gestion de proximité, la propreté, la tranquillité, l'environnement, la vie associative.



Ensemble nous sommes plus forts pour que chacun ait les mêmes droits.

Pour le respect des locataires, La CSF exige :

- Des loyers abordables
- Des charges facturées au prix juste
- Des travaux d'économie d'énergie
- La revalorisation de l'APL et du forfait-charges

Pour une communication nationale

Faire de la campagne HLM un vrai temps fort citoyen

▪ Le rôle de l'Etat dans l'organisation des élections

Force est de constater que ces élections, **faute d'une communication nationale appropriée sont passées quasi inaperçues en 2010.**

Pourtant, ce scrutin touche près de 10 millions de personnes sur l'ensemble du territoire français (plus de 600 organismes d'HLM concernés gérant plus de 4,7 millions de logements locatifs).

Lors du dernier scrutin, le ministère du logement sous l'égide de M. Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au Logement **avait annoncé un budget de 200.000 euros.**

Cette année le budget de la campagne est estimé à 100 000 euros.

En comparaison, les élections prudhommales avaient mobilisé un budget de l'ordre de **90 millions d'euros.**

Plus récemment, c'est l'Union Sociale pour l'Habitat qui s'est adressée à **Mme Sylvia Pinel**, Ministre du Logement, afin de solliciter un soutien financier pour la campagne électorale.

Ce courrier est resté sans réponse.

Seule une campagne nationale d'affichage pour les élections devrait assurer la publicité pour cette échéance électorale si importante pour la citoyenneté dans les quartiers.

Notre inquiétude est que la campagne ne repose une fois encore que sur les efforts financiers des associations de locataires.

Or, la campagne que nous appelons de nos vœux (campagne TV, radios, internet, affichages...) doit être avant tout nationale et de vaste ampleur pour garantir un meilleur taux de participation.

Aux dernières élections de 2010, près de 75 % des locataires s'étaient abstenus.

C'est en renforçant la participation des locataires que nous pourrons collectivement mieux défendre le droit des familles à vivre dans un environnement de qualité et à favoriser le vivre ensemble dans nos quartiers.

▪ Donner les moyens aux associations de faire campagne

A chaque scrutin, les associations de locataires engagent des frais très importants pour les besoins de la campagne :

Les **frais de campagne** sont largement sous-évalués par les pouvoirs publics.

- **Au niveau national** : conception d'outils, impression et envoi des tracts et affiches, mobilisation quasi exclusive sur toute l'année électorale de nos salariés du secteur logement (campagne de mobilisation sur toute la France etc.)

- **Au niveau local** : mobilisation intensive des militants pour constituer les listes et faire la campagne électorale, déplacements pour la campagne de boîtage etc.



Journée des coordinateurs – 11 janvier 2014 -PARIS



La CSF entièrement mobilisée

Notre mission : inciter les locataires à voter

■ L'enjeu dans les semaines qui viennent est de **convaincre les locataires de l'importance de leur vote**. Il nous revient à nous – organisations de locataires, journalistes, citoyens – de faire sortir ces élections de la clandestinité.

Il nous revient de **faire de ces élections un événement et un temps fort de vie démocratique et de débat dans nos quartiers !**

Une meilleure participation en 2014 serait un signal fort adressé à la fois aux bailleurs sociaux et au gouvernement, ainsi qu'une manière de renforcer la légitimité des élus des locataires.

De ce point de vue, rien n'est encore joué !

À nous de faire comprendre aux familles que **leur vote peut avoir des conséquences effectives sur leur quotidien et qu'il est toujours préférable d'agir que de subir**.

Intéresser les locataires à la vie de leur immeuble et de leur quartier est pour la CSF un défi majeur, car chacun sait que **le logement n'est pas un bien comme un autre**.

Le logement est le lieu intime où la famille se construit et consolide ses liens avec son environnement et avec la société.

Sans un logement décent, bon marché, de qualité, impossible d'envisager sereinement son insertion professionnelle ou l'éducation de ses enfants.

Parler du logement engage donc notre conception de la société et des solidarités qui la fondent, autrement dit notre conception du « **vivre ensemble** ».

Un locataire sur quatre seulement vote aux élections hlm :

c'est encore bien peu compte-tenu des enjeux !



La communication sur le terrain

Notre mission : inciter les locataires à se présenter et à voter

■ La constitution des listes est un exercice enrichissant : il nous faut convaincre un maximum de locataires de tenter l'aventure de se présenter aux élections de locataires.

Pour cela, La CSF s'est appuyée sur nos administrateurs déjà élus, nos amicales et nos groupements de locataires, notamment en valorisant nos acquis sur la dernière mandature (cf un exemple de compte rendu de mandat dans le Rhône).

Dans un contexte de repli sur soi et un climat de résignation dans nos quartiers, constituer des listes peut aussi être un exercice fastidieux surtout lorsque le nombre de candidats nécessaires pour présenter une liste peut atteindre jusqu'à dix personnes, (notamment pour les OPH).

L'action des représentants des locataires CSF

AVEC LA CSF AGISSONS POUR LE LOGEMENT

La CSF du Rhône

276, rue Duguesclin
69003 LYON
04.78.14.57.10
udcsf69@la-csf.org

Avec la CSF exigeons:

- Un logement de qualité
- Un loyer et des charges abordables
- Un bien être chez soi et dans son quartier

www.la-csf.org
csf69.wordpress.com

ELECTIONS HLM
novembre - décembre 2014

La Confédération Syndicale des Familles, c'est 35 000 adhérents et des centaines de bénévoles répartis sur toute la France. La CSF agit dans le domaine du logement, de la consommation, de la parentalité et de l'éducation populaire.

Les représentants des locataires sont élus pour 4 ans. En 2010, vous avez élu neuf locataires au titre de la CSF

Ce que nous avons défendu

- charges → + 940 000€ de remboursements ou déduction de charges locales
- Loyers → Victoire après 3 ans de procédure judiciaire contre des hausses de loyer abusives

Ce que nous avons obtenu

- La limitation de la hausse des loyers
- Des contrôles de charges et des remboursements
- Des travaux d'amélioration des logements
- La reconnaissance des comités de locataires adhérents à la CSF

Ce que nous demandons

- Le gel des loyers
- La maîtrise des charges locative
- Des travaux de rénovation des immeubles vétustes et d'isolation pour réduire les charges de chauffage
- La sécurisation des immeubles
- Une information claire sur les tâches et les heures de présence des gardiens ou employés d'immeuble
- La suppression du surloyer

■ La CSF s'est appuyée sur son site dédié aux élections cselectionshtm.org pour communiquer ses positions et ses actions aux locataires.

Une force pour mieux vivre
la **CSF**
Confédération Syndicale des Familles

Pour le respect des locataires

Votez CSF!

Une organisation nationale | Revendications | Actualités | Sondages | Infos juridiques | Outils | Réseau interne | Nous contacter

Locataires, par vos loyers vous êtes les premiers financeurs des HLM !

La CSF défend le respect des locataires

Le rôle des représentants des locataires

■ La CSF a également diffusé un tract d'appel au vote ainsi qu'une affiche (en annexe).

ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES 2014

Pour le respect des locataires

Votez CSF!

Locataires, par vos loyers vous êtes les premiers financeurs des HLM

Votre avis doit compter

AVEC LA CSF EXIGEONS:

- Des loyers abordables
- Des charges facturées au prix juste
- Des travaux d'économie d'énergie
- La revalorisation de l'APL et du forfait-charges
- Des gardiens pour une vraie présence humaine
- Un bon entretien, de la propreté et des matériaux de qualité
- Une réponse rapide aux réclamations des locataires
- Un environnement agréable à vivre

Ce n'est pas aux locataires de payer le gel des dépenses publiques!

Votez pour une association qui se bat à vos côtés!

Une force pour mieux vivre
la **CSF**
Confédération Syndicale des Familles

Rendez-vous sur www.cselectionshtm.org

Une force pour mieux vivre
la **CSF**
Confédération Syndicale des Familles

Temps durs pour les familles

La pénurie de logements sociaux

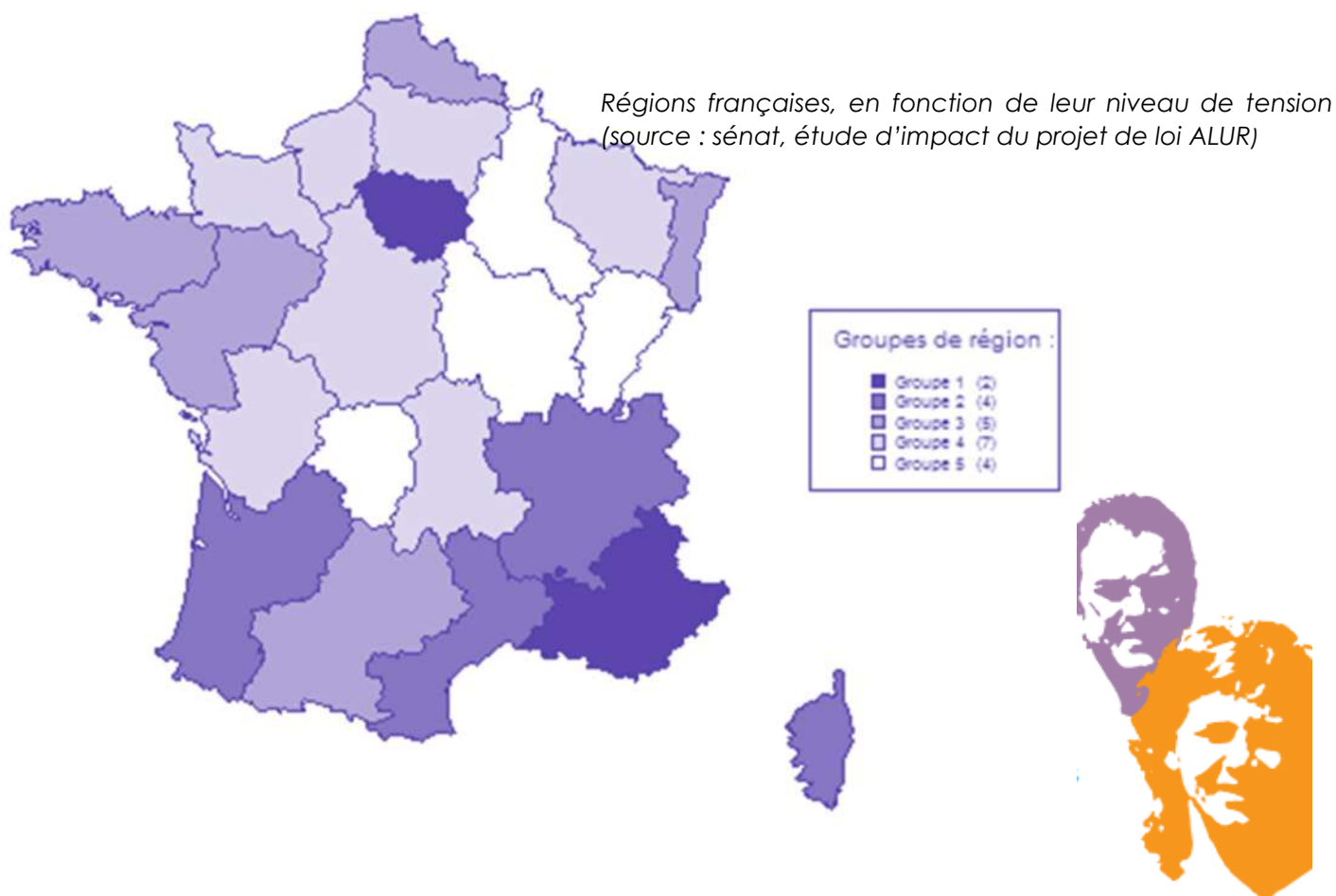
Des besoins non satisfaits

Pour faire face à la pénurie de logements, le gouvernement s'est fixé comme objectif la construction de 500 000 logements neufs par an sur le plan national, dont 150 000 logements sociaux.

En 2013, **seuls 332 000 logements** ont été construits en France, soit à un niveau bien insuffisant pour répondre à la demande.

Du côté du logement social, le bilan reste encore très modeste avec **110 000 logements construits** en 2013.

Or, on compte près de 1,7 million de ménages toujours en attente d'un logement social d'après les données du Système national d'enregistrement au 1^{er} septembre 2013.



Temps durs pour les familles

(suite)

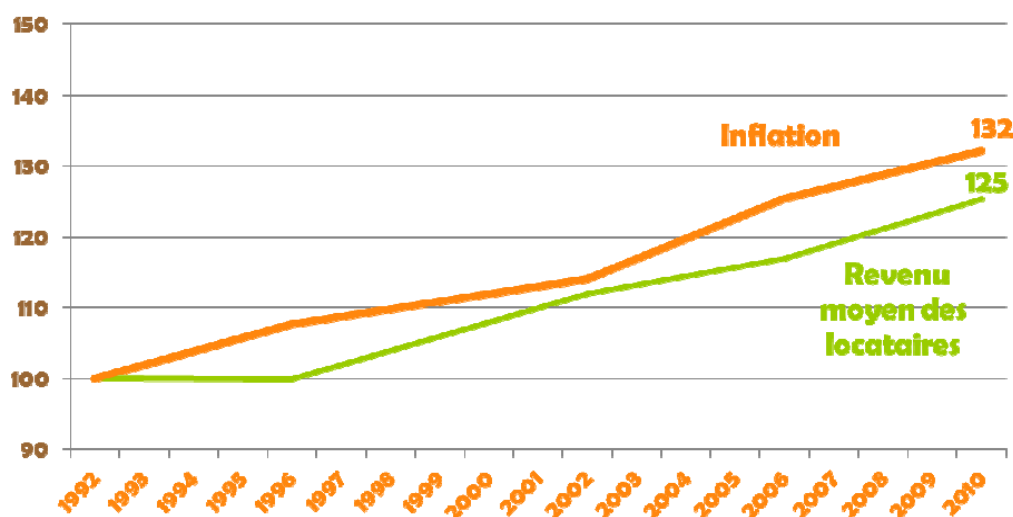
Des ménages fragilisés

Le **gel des APL décidé jusqu'en octobre 2014** a contribué à alourdir la quittance des locataires du parc social. Ils sont 2,1 millions de ménages (locataires hlm) à bénéficier d'une aide personnelle. Ces locataires doivent ainsi faire face à une dépense plus lourde pour pouvoir se loger. Les loyers plafonds ne correspondent plus aux loyers réels payés par les locataires (ainsi, la part d'allocataires dont le loyer excède le loyer plafond est passée de 58% en 2001 à 71% en 2006)

Or, les ménages subissent déjà de plein fouet l'érosion de leurs revenus par la hausse des prix dans tous les domaines de la vie courante, l'énergie, le carburant, l'eau.

L'enquête logement 2010 - étude USH modèle et contexte économique - Dominique Hoorens

Évolution des revenus



De moins en moins de locataires peuvent prétendre à l'APL (ex : en zone 2, c'est-à-dire dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants hors Ile-de-France, un célibataire qui gagne 1.100€ ne touche aucune APL).

La politique du logement

Stop au désengagement de l'Etat !

Le projet de loi de finance prévoit une baisse de 47 millions des aides à la pierre (c'est à dire les subventions directes pour la construction) soit un montant de 400 millions d'euros.

Le niveau des aides à la pierre s'était déjà révélé relativement faible en 2014 (447 millions d'euros). Nous sommes ainsi loin du doublement annoncé lors de la campagne présidentielle de 2012.

Le gouvernement souhaite compenser cette baisse par la mutualisation des fonds des bailleurs sociaux.

La production de logements à bas loyers (PLAI et PLAI très sociaux) grâce à une contribution volontaire des fonds des organismes sociaux ne peut nous satisfaire. Il s'agit d'objectifs de production extrêmement faible en comparaison des besoins. Qui plus est, l'utilisation des fonds propres des organismes a des limites !

Faute d'une politique nationale ambitieuse du logement, c'est par le renchérissement des niveaux de loyers que les bailleurs sociaux maintiennent la production de logements sociaux. Cette politique menée depuis vingt ans conduit à des loyers de sortie de plus en plus inaccessibles pour les familles.

Le gouvernement vient également d'annoncer des mesures fiscales destinées à aider à la production de logement privé. **Les crédits de type PTZ et les exonérations d'impôts, dopent le prix de vente des logements et représentent un effet d'aubaine qui rend ces mesures contreproductives.** Quant à la construction de 25 000 logements intermédiaires, il est évident que les loyers de ces futurs logements seront en totale inadéquation avec les ressources de la grande majorité des demandeurs de logement sociaux.

2015 / AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT

Numéro et intitulé de l'action / sous-action		Titre 3 Dépenses de fonctionnement	Titre 5 Dépenses d'investissement	Titre 6 Dépenses d'intervention	Total pour 2015	FDC et ADP attendus en 2015
01	Construction locative et amélioration du parc	5 000 000		400 000 000	405 000 000	8 000 000
02	Soutien à l'accession à la propriété	3 895 000			3 895 000	
03	Lutte contre l'habitat indigne	804 000		3 996 000	4 800 000	
04	Réglementation, politique technique et qualité de la construction	44 098 914		4 752 951	48 851 865	
05	Soutien	10 229 405	4 655 595		14 885 000	160 000
07	Urbanisme et aménagement	8 204 525		36 702 105	44 906 630	100 000
08	Grand Paris					
Total		72 231 844	4 655 595	445 451 056	522 338 495	8 260 000

La CSF exige une **politique du logement à la hauteur des enjeux**, dans laquelle le parc HLM jouerait un rôle déterminant pour répondre à l'urgence sociale et assumer son rôle contra-cyclique.

Il est fort regrettable qu'en Ile de France, d'importants bailleurs financent leur politique de construction **en vendant une partie croissante de leur patrimoine**.

Cette politique du court terme est dangereuse pour les familles (endettement, risque de copropriétés dégradées). Elle interroge aussi sur le rôle que l'Etat souhaite réellement jouer dans le domaine du logement social.

De retour du Congrès HLM qui s'est tenu en Septembre à Lyon, La CSF tient à exprimer ses inquiétudes quant au « climat de renoncement » des congressistes avec comme point d'orgue le discours de clôture de Manuel Valls pour le moins inquiétant.

N'en déplaise à Monsieur le Premier Ministre, le logement social n'est pas une rente de situation. La CSF tient à faire remarquer que les atermoiements de M. VALLS sur le droit au maintien dans les lieux, les surloyers et l'accession à la propriété comme horizon indépassable pour les locataires, se situent sur la droite ligne de la politique menée par Madame Boutin, ancienne ministre du Logement.

Les 400 millions d'euros de **cadeaux fiscaux** (PTZ, défiscalisation dites loi PINEL) auraient été plus utiles s'ils avaient été utilisés **pour diminuer les dépenses des locataires, améliorer leur cadre de vie et produire du logement social**.

Loi ALUR et locataires HLM

Loi ALUR : quelles avancées pour les familles?

La loi ALUR a apporté certains changements attendus de longue date telle que la réduction du préavis en zone tendue ou une meilleure prise en compte des problématiques propres aux colocations. Cependant, le parc social demeure le grand oublié de la loi ALUR.

La loi ne propose ainsi aucune remise en cause de **la loi BOUTIN**.

□ Loi ALUR et attributions de logement

En ce qui concerne l'attribution des logements sociaux, **la loi Alur n'apporte que quelques ajustements à la marge**. Ainsi, une grande partie des dispositions préexistait au projet de loi. Que ce soient le service d'accueil, le dépôt de la demande sur internet ou la mise en commun des demandes de logement social : tout cela figurait dans la loi du 25 mars 2009 sur la nouvelle demande de logement social ou dans la circulaire du 3 janvier 2011.

La meilleure information du locataire sur les caractéristiques du parc social et la demande exprimée ne permettra pas de lutter efficacement sur la vacance, contrairement à ce qu'affirme le gouvernement. Seule une vraie politique d'amélioration du bâti, d'accès au service public (écoles, transports), aux commerces et à l'emploi, pourra permettre de lutter contre la vacance dans certains territoires.

Enfin, les réservataires ne communiquent jamais le résultat de la sélection des candidats. Or, il importe de connaître le nombre de logements mis à disposition de l'ensemble des réservataires et les critères ayant conduit à la désignation des candidats.

□ Loi ALUR et concertation

En matière de concertation, la loi ALUR n'impose aucun financement minimal pour la concertation locative. C'était pourtant une attente forte de La CSF.

Du côté de la réforme de la politique de la ville, la loi crée des conseils citoyens qui seront composés à parité d'habitants, d'une part, et de représentants des associations et acteurs locaux du quartier concerné, d'autre part.

Certes les efforts réalisés pour favoriser la participation des habitants sont des annonces positives.

Cependant La CSF s'interroge sur **les modalités que pourra recouvrir une telle participation et sur la faculté qu'auront les habitants de pouvoir peser dans les débats**.

La participation ne se décrète pas mais s'organise. Elle nécessite une formation adéquate afin que chaque citoyen puisse jouer pleinement son rôle dans la cité. Une participation des habitants réussie nécessite **que soit créée un véritable « congé formation » et un vrai statut de l'élu social**. En effet, il est nécessaire d'ouvrir la participation citoyenne vers d'autres catégories sociales que celles des inactifs et des retraités.

Annexes

- Le tract d'appel au vote de La CSF
- Le communiqué de presse de La CSF sur la première action de groupe concernant les charges locatives en HLM
 - Pourquoi La CSF votera contre l'augmentation des loyers
 - La position de La CSF sur l'encadrement des loyers dans le privé



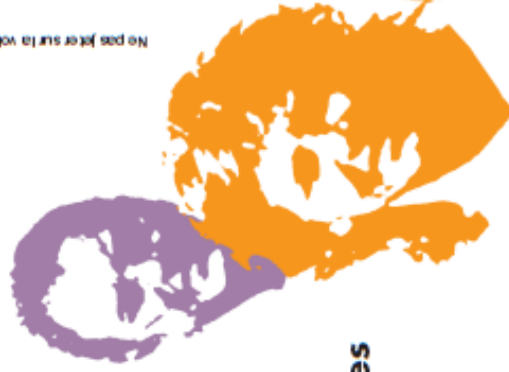
- ➔ Des loyers abordables
- ➔ Des charges facturées au prix juste
- ➔ Des travaux d'économie d'énergie
- ➔ La revalorisation de l'APL et du forfait-charges
- ➔ Des gardiens pour une vraie présence humaine
- ➔ Un bon entretien, de la propreté et des matériaux de qualité
- ➔ Une réponse rapide aux réclamations des locataires
- ➔ Un environnement agréable à vivre

Crédit : www.communicationparticipatives.com



**Ce n'est pas
aux locataires
de payer
le gel des dépenses
publiques!**

Ne pas jeter sur la voie publique



**Locataires,
par vos loyers
vous êtes
les premiers
financeurs
des HLM**



Votre avis doit compter

**Votez pour
une association
qui se bat
à vos côtés!**



Rendez-vous sur
www.csfelections-hlm.org



Rendez-vous sur
www.csfelections-hlm.org



Ensemble nous sommes plus forts pour que chacun ait les mêmes droits.



La Confédération Syndicale des Familles est une association nationale de défense des locataires.



La CSF est aussi une association familiale qui agit dans plusieurs domaines : permanences juridiques, défense des consommateurs, santé, environnement, éducation et loisirs.



Entre novembre et décembre auront lieu les élections des représentants des locataires. Elles ont lieu tous les quatre ans. C'est le moment de faire entendre votre voix!



Faites-vous représenter par La CSF au conseil d'administration de votre bailleur.

Tous les locataires, français et étrangers, peuvent voter.



Votez CSF!



Lundi 13 octobre 2014

Action de groupe sur les charges locatives de Paris Habitat

La CSF fait avancer les choses pour les locataires

La **Confédération Syndicale des Familles**, association nationale représentative des locataires, soutient sa fédération parisienne SLC-CSF Paris, dans son action de groupe relative au remboursement des dépenses de télésurveillance des ascenseurs illégalement facturées à près de 100 000 locataires à Paris HABITAT.

C'est la première fois que cette procédure est utilisée contre un bailleur social.

En cas de victoire, c'est près de 3 millions d'euros qui pourraient être remboursés aux locataires grâce à l'action de La CSF de Paris.

Cette action démontre l'intérêt de l'action de groupe en France.

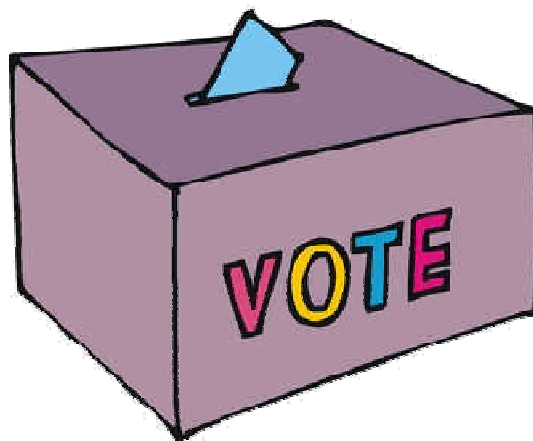
Elle démontre aussi que les associations de locataires, telle que la nôtre, agissent au quotidien pour la sauvegarde du pouvoir d'achat et de la qualité de vie des familles.

C'est pourquoi, La CSF appelle l'ensemble des locataires **à soutenir son combat pour la défense de leurs intérêts en votant pour les candidats qu'elle présente aux élections de représentants des locataires, au sein des conseils d'administration des bailleurs sociaux.**

La CSF déplore que ces élections **qui auront lieu du 15 novembre au 15 décembre prochain** qui concernent pourtant 10 millions d'habitants ne bénéficient d'aucune campagne de publicité nationale.

Contacts : **Elodie FUMET** - Secrétaire confédérale. efumet@la-csf.org 01 44 89 86 80

Romain BIESSY – Secrétaire Confédéral. rbiessy@la-csf.org 01 44 89 86 89



La CSF votera contre l'augmentation des loyers en HLM

Les allocations logement ont été gelées durant les neufs premiers mois de 2014, et bénéficieront d'une modeste revalorisation à partir d'octobre.

La CSF alerte année après année sur le fait que ces aides ne permettent plus de soviabiliser les familles.

Quant aux charges (électricité, fioul, eau...), elles suivent une tendance à la hausse qui pèse dangereusement sur l'équilibre budgétaire des familles.

La CSF refuse d'assister passivement à l'appauvrissement des familles logées dans le parc social !

Alors que les organismes publics d'habitat ont besoin de financements pour construire et rénover, La CSF constate que le gouvernement préfère soutenir le logement cher.

C'est pourquoi elle refusera de voter la hausse de loyers pour 2015 en l'absence d'un effort significatif du gouvernement pour rendre plus supportable le coût du logement pour les familles.

La CSF exige :

- Le renforcement significatif de **l'aide à la pierre** accordée aux opérateurs HLM afin de produire 200 000 logements sociaux par an.
- La recentralisation du Livret A
- La revalorisation **des aides au logement** et du forfait-charges
- L'abrogation des mesures de **marchandisation du parc social** de la loi BOUTIN
- Un moratoire sur **les expulsions** sans relogement

Encadrement des loyers : les locataires attendent la baisse !

Nous avons exprimé au moment des débats parlementaires certaines inquiétudes quant à la faisabilité et à l'efficacité du dispositif présenté dans le projet de loi.

Ainsi, concernant la base des données des loyers destinées à fournir les loyers de références de loyers sur chaque quartier concerné par l'encadrement, nous craignons que les agences immobilières ne jouent pas le jeu malgré l'obligation qui leur est faite de transmettre leurs informations. La CSF aurait préféré que les loyers médians de références se calculent à partir de **données fiscales**, ce qui aurait nécessité de modifier les déclarations d'impôts en amont. A l'heure actuelle, les agences immobilières, juges et parties, sur cette question ont initié un rapport de force. Elles menacent de ne pas transmettre leurs informations. Résultats : hormis à Paris où existe de longue date l'observatoire « OLAP » (observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), la mise en place des autres observatoires des loyers demeure laborieuse et à son état embryonnaire.

Par ailleurs, l'encadrement des loyers prévoit la mise en place **d'un complément de loyer**, dans l'hypothèse où le logement présente des caractéristiques exceptionnelles par rapport aux logements de mêmes catégories (vue sur la tour Eiffel etc..).

Faute d'une définition précise, un bailleur mal intentionné pourrait être tenté d'appliquer ce complément. Qui plus est, celui-ci n'est pas plafonné par la loi. Enfin, notons que les délais pour saisir les tribunaux en cas de loyer excessifs sont extrêmement courts c'est-à-dire six mois après l'entrée dans les lieux.

Malgré les imperfections de la loi, La CSF regrette les annonces récentes sur la question de l'encadrement.

En effet, le gouvernement se retranche désormais sur des difficultés techniques relatives à la mise en place des observatoires pour opérer un recul idéologique sur l'application de cette loi. En annonçant un encadrement des loyers à Paris et ce à titre expérimental,

Le Premier Ministre semble avoir été sensible aux atermoiements des professionnels de l'immobilier. Ces derniers rendent responsable ce projet d'encadrement de l'atonie du marché de l'immobilier depuis deux ans. Si la ficelle est grosse, elle semble néanmoins avoir fonctionné.

Pour une association nationale des locataires comme la nôtre, il est impératif que l'Etat prenne à sa juste mesure le niveau des loyers devenus inabordable dans de nombreuses communes (Ile de France, PACA, zones frontalières..). En laissant entendre que les municipalités auront le choix d'appliquer ou non la loi, La CSF **craint que l'on finisse par aboutir à des inégalités territoriales face à une loi qui avait pourtant vocation à s'appliquer partout dans les zones tendues.**

Pour La CSF, l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR, représentait une première étape décisive permettant d'enclencher une dynamique. A présent, nous assistons à une politique d'inspiration libérale qui prétend que le marché va s'auto réguler, ce qui est faux.

La CSF appelle à une autre politique du logement pour lutter contre les loyers chers