

## DOSSIER DE PRESSE

Du 15 novembre au 15 décembre 2022 les locataires du parc social sont appelés à voter pour leurs représentants





## PRÉSENTATION DE LA CSF

---

### **La CSF, une association familiale, créée en 1946 :**

- agit avec les familles,
- représente et défend leurs intérêts.

Elle intervient dans tous les domaines de la vie familiale, à travers ses cinq secteurs d'actions :

- Habitat Urbanisme Cadre de vie
- Economie Consommation Santé Environnement
- Famille Protection Sociale Fiscalité
- Education Parentalité Intégration
- Vacances Loisirs Culture

**La CSF est actuellement la 3<sup>ème</sup> organisation nationale de locataires.** Elle est membre de la Commission nationale de concertation (CNC) et du Conseil national de l'habitat (CNH).

### **La CSF compte :**

- 65 unions départementales
- 15 000 adhérents
- 300 Sections locales

La CSF est présente dans 5 territoires d'Outre-Mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion et Mayotte). Elle est principalement implantée dans les quartiers politiques de la ville des principales métropoles.

### **La CSF, c'est aussi deux fédérations spécialisées :**

- La Fédération Nationale des Associations de l'Aide Familiale Populaire (FNAAFP/CSF), qui par la création de services d'aide à domicile apporte une aide aux familles.
- La Fédération Syndicale des Familles Monoparentales (FSFM), qui représente et défend les droits des familles monoparentales.

### **La CSF, des services et des réalisations :**

- Permanences de défense des consommateurs
- Contrôle des charges locatives
- Accompagnement éducatif et scolaire
- Education à la santé
- Aide à domicile
- Activités de loisir et culture
- Espaces Accueil Familles
- Ateliers d'alphabétisation et de lutte contre l'illettrisme
- Crèches et halte-garderie
- Accompagnement à la parentalité
- Atelier consommation

### **La CSF, des revendications :**

- Un droit au logement de qualité pour tous
- La défense des services publics
- La suppression des franchises médicales
- Le droit à l'éducation pour tous

# ÉLECTIONS DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Du 15 novembre au 15 décembre 2022, auront lieu les élections des représentants des locataires. L'ensemble des locataires du parc social est appelé à élire ses représentants au sein des instances de décisions des bailleurs.

Élire ses représentants, c'est voter pour un locataire, qui vit peut-être dans son immeuble ou son quartier et qui connaît les besoins des habitants. Ils ont intérêts tout comme eux à ce que leurs logements et leur cadre de vie soient bien entretenus.

Les représentants des locataires ont une voix délibérative au sein du conseil d'administration des bailleurs. Ils votent les loyers, les opérations de construction, les travaux d'amélioration des logements, les emprunts etc. Ils participent à la commission d'attribution qui choisit les nouveaux locataires. Ils peuvent siéger au sein de la commission d'appel d'offre qui choisit les prestataires du bailleur par exemple les chauffagistes, les entreprises de nettoyage ou d'entretien. Enfin, les représentants des locataires sont présents dans les conseils de concertation qui traitent de toutes les questions du quotidien immeuble par immeuble. Ils sont donc au cœur des décisions qui concernent directement le locataire.

Les candidats de La CSF veillent au juste prix facturé dans les charges locatives et exigent que les logements HLM soient rénovés pour limiter le montant des factures de chauffage et améliorer le confort des locataires. La CSF peut les aider pour obtenir un relogement, les accompagne dans leurs démarches en cas de surendettement et traite aussi les litiges de consommation. Enfin, avec les familles, la CSF met en place des jardins partagés pour se réapproprier les bas d'immeubles. Elle anime aussi des ateliers d'accompagnement éducatifs et scolaires et organise des sorties culturelles.

Notre organisation nationale représentative des locataires revendique l'augmentation du forfait charge des APL et des aides financières de l'Etat pour construire des logements moins chers et de qualité.

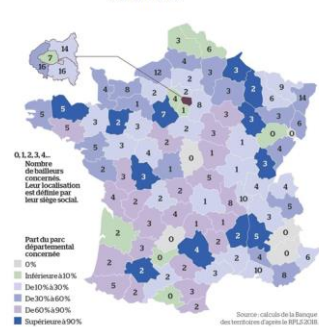
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 15,6 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,2 millions de logements sociaux. Au cours de l'année 2020, 66 600 logements ont été mis en location pour la première fois dans le parc social. Dans le même temps, on compte 7 800 logements démolis et 11 700 logements vendus. Ainsi, la France compte 10,7 millions de locataires HLM. Un français sur deux vit ou a vécu en HLM dans sa vie.

## L'élu des locataires face au regroupement de bailleurs

Sur les 537 bailleurs sociaux du territoire, plus des deux tiers (363) gérant un quart du parc social, sont concernés par l'obligation de regroupement de la loi ELAN. Les offices représentent 49 % des bailleurs concernés, suivis de 31 % pour les EPL, 15 % pour les ESH et 5 % pour les coopératives

Les conséquences de cette politique sont l'éloignement des lieux de décision de l'expertise d'usage des habitants et de leur représentants, accentuées par la diminution du nombre d'administrateurs représentant des locataires dans les conseils d'administration ou de surveillance des bailleurs.

Nombre de bailleurs concernés par l'obligation de regroupement par territoires



### Une action globale pour la défense des intérêts des familles

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.

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 et siège au Conseil National de l'Habitat et au Conseil National de la Consommation.

Elle présentera plus de 160 listes aux prochaines élections des locataires afin de défendre les intérêts des locataires dans un contexte très difficile : inflation, augmentation des loyers, hausse importante du coût des énergie, remise en cause des droits des locataires en situation d'impayés (projet de loi de pénalisation des locataires condamnés dans un procédure d'expulsion), précarité énergétique etc..

Nos représentants auront à cœur de faire valoir nos valeurs pour une société plus juste et pour un accès pour tous à un logement de qualité.

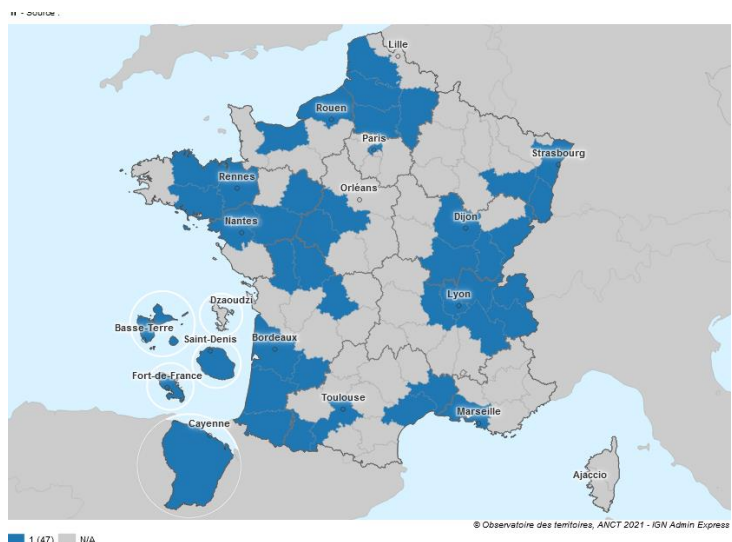
La force de La CSF est qu'elle défend les droits des familles au sens large, ce qui lui permet d'avoir une vision globale et plus cohérente des difficultés des familles et d'être plus efficace sur le terrain pour les aider.

C'est pourquoi nos bénévoles agissent dans TOUS les domaines de la vie familiale et DONC dans le domaine de l'habitat **QUI REPRÉSENTE** l'une des premières **PRÉOCCUPATIONS DES FAMILLES**.

Les associations locales CSF proposent également des permanences de défense des consommateurs, des activités d'accompagnement à la parentalité, des activités avec les enfants notamment des activités de loisirs et du soutien scolaires, des services comme des crèches et des garderies, des sorties culturelles, des ateliers de prévention de santé etc.

Nous candidatons auprès de plus 2.500.000 locataires titulaires d'un bail, soit plus de 5 millions d'habitants. La CSF est présente dans toutes les régions et 4 territoires outre-mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane et Réunion)

### Listes présentées par La CSF en 2022





## Faire vivre la démocratie locale

La CSF est particulièrement présente au sein des zones d'habitat social où elle est historiquement implantée. Elle est notamment présente dans de nombreux quartiers politique de la ville où vivent les familles les plus en difficultés.

Notre association qui existe depuis plus de 70 ans, dispose d'un réseau national de bénévoles ce qui lui permet de transmettre sa culture militante et de former efficacement ses élus. Elle bénéficie d'une reconnaissance institutionnelle lui permettant de bénéficier de moyens humains et financiers nécessaires à son développement. Elle participe à de nombreuses représentations nationales et locales et fait entendre la voix des habitants afin faire changer la donne au plus près des lieux de prises de décisions. Les élections des locataires permettent ainsi à nos associations de proposer des candidats pour agir directement dans l'intérêts des locataires au sein des instances de décisions des bailleurs sociaux.

## LE RÔLE DES REPRÉSENTANTS

---

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

Il est gestionnaire de son organisme d'HLM pendant 4 ans, 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...



## QUI PEUT VOTER ? QUI PEUT ÊTRE ÉLU ?

---

L'ensemble des locataires peut se présenter aux élections dès lors que leur logement est conventionné.

Les candidats sont présentés sur des listes présentées par des associations nationales de défense des locataires ou par des associations présentes au sein du Conseil National de l'Habitat ou le Conseil National de la Consommation.

Il est nécessaire que la liste électorale présentée par l'association contienne autant de noms de femmes que d'hommes. Ces derniers doivent être majeurs et pouvoir justifier d'un contrat de location.

L'ensemble des locataires peut voter, y compris les locataires de nationalité étrangère. Mais il ne peut y avoir qu'un seul vote par logement.

Les bulletins de votes sont envoyés généralement par voie postale, mais peuvent être parfois déposés dans une urne mise à disposition par le bailleur. Enfin, la plupart des bailleurs proposent le vote électronique.

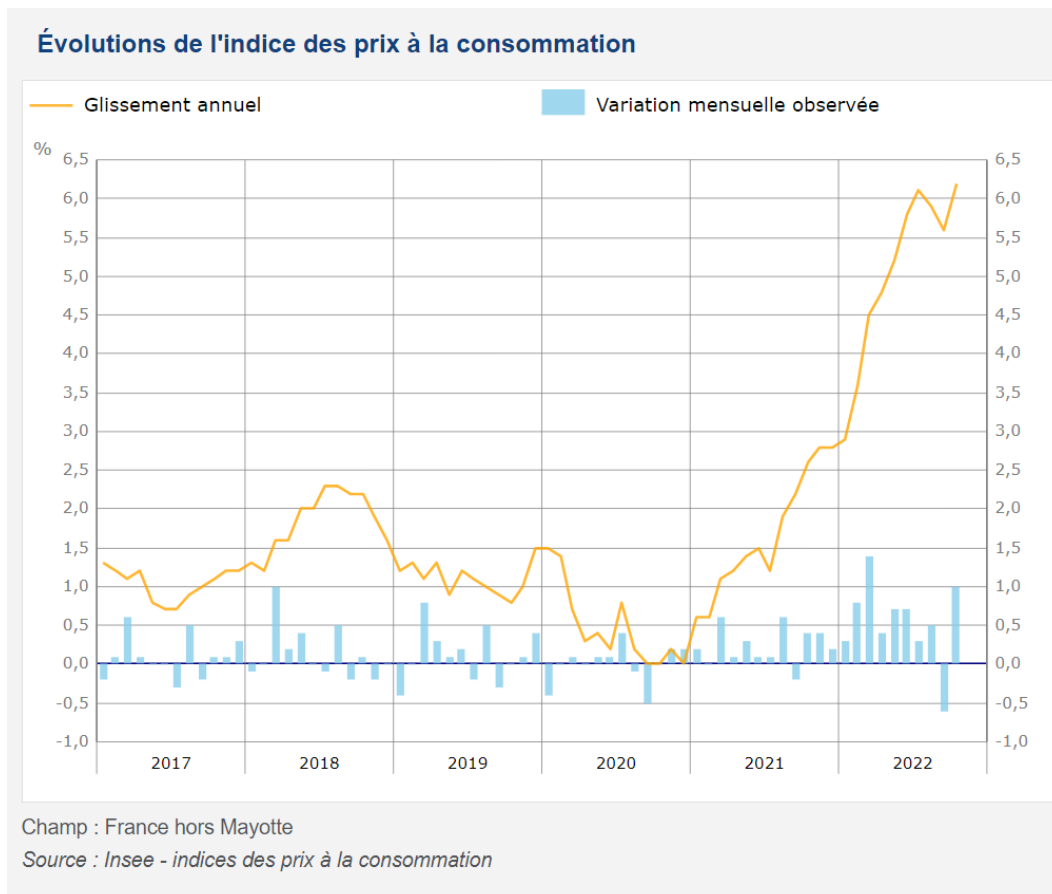
L'enjeu dans les semaines qui viennent est de convaincre les locataires de l'importance de leur vote. Il nous revient à nous – organisations de locataires, journalistes, citoyens – de faire sortir ces élections de la clandestinité.

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 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.



### Une inflation qui pèse sur le budget des familles

Selon l'INSEE, l'estimation provisoire réalisée en fin de mois, les prix à la consommation augmenteraient de 6,2 % en octobre 2022, après + 5,6 % le mois précédent. Cette hausse de l'inflation serait due à l'accélération des prix de l'énergie, de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix des services et du tabac augmenteraient au même rythme que le mois précédent.



### Une attente de plus en plus longue pour accéder au logement social

Le temps d'attente pour obtenir un logement social est variable selon les régions. Il dépend de l'offre de logements comparés à la demande. Dans les départements où il existe un déficit de **logements sociaux**, la procédure peut prendre plusieurs années.

On compte 1,7 million de ménages sont en attente d'un logement social en France, et bien davantage si l'on tient compte des demandeurs déjà logés dans le parc social.

#### Les chiffres clés de l'ANCOLS publié dans son rapport publié en 2021 :

- 3,5 millions de demandes actives au moins un jour au cours de l'année soit + 2 % par rapport à 2018
- 450 000 attributions soit - 3 % par rapport à 2018
- Un taux d'attributions de 13 % soit - 1 point par rapport à 2018
- 1 an, 2 mois et 7 jours d'attente moyenne soit + 16 jours par rapport à 2018



## La hausse du coût des énergies

Depuis le milieu de l'année 2021, l'énergie s'est considérablement renchérie. Ainsi, selon l'INSEE, entre le deuxième trimestre 2021 et le deuxième trimestre 2022, le prix spot moyen du baril du Brent est passé de 69 euros à 112 euros (soit + 63 %), avec un pic à 123 euros au mois de juin 2022, et le prix du gaz est passé de 25 euros/MWh à 97 euros/MWh (+ 290 %, avec un pic à 130 euros en mars 2022).

Les tensions sur les marchés mondiaux sont apparues dans le sillage de la reprise après la récession due à l'épidémie de Covid-19 et ont été amplifiées par la guerre en Ukraine à partir du début de l'année 2022.

Le gaz, l'électricité et produits pétroliers, représentent un poste de dépense important pour les ménages, avec 8,9 % de leurs dépenses de consommation. La hausse de ces prix pèse donc directement sur le pouvoir d'achat des familles, en particulier les moins aisés. Le renchérissement de l'énergie augmente également les coûts des entreprises, qui répercutent, au moins en partie, ces hausses sur leurs propres prix de vente. Or, c'est sur cette inflation que sont fixés l'indice de référence des loyers IRL.

Les locataires ont donc subi une augmentation des loyers de l'ordre de 3,5 %, sans compter les augmentations des charges (jusqu'à 100 euros de plus par mois à certains endroits).

### Bouclier tarifaire et chèque énergie : une aide insuffisante pour beaucoup de locataires

L'État a mis en place plusieurs mesures dites de « bouclier » sur les tarifs de l'énergie, en particulier les tarifs réglementés.

La première mesure de bouclier tarifaire est le gel des tarifs réglementés du gaz à leur niveau d'octobre 2021. La seconde consiste en un plafonnement de l'augmentation des tarifs réglementés de vente de l'électricité lors de la révision de ces derniers, au 1<sup>er</sup> février 2022. Enfin, l'État a reconduit les mesures relatives au chèque énergie permettant d'aider les locataires les plus modestes à faire face à leurs dépenses.

Si ces aides permettent de limiter les dégâts sociaux qui auraient été considérables en absence de réponse du gouvernement face à l'explosion des prix, elles resteront insuffisantes pour éviter des hausses très importantes des charges locatives des locataires.

Les bailleurs sociaux ont déjà anticipé les futures augmentations en fixant des provisions de charges à des niveaux inédits. L'observatoire des impayés de loyers réunit en novembre 2022, a constaté une hausse des impayés pour les locataires du parc social depuis juin dernier.

Par endroit, ces augmentations représentent jusqu'à une centaine d'euros par an. La régularisation des charges de 2022 qui aura lieu courant juin 2023 fera apparaître des dettes locatives impossibles à régler par les familles.

En outre, l'ensemble des bailleurs ne sont pas aux tarifs réglementés. Enfin, l'État a pour le moment oublié d'intégrer le bouclier pour les bailleurs qui chauffent collectivement à l'électricité.

Face à ces difficultés, les fournisseurs d'énergie sont insuffisamment mis à contribution pour participer au financement du fonds de solidarité au logement (FSL). Ces aides départementales sont par ailleurs gérées localement avec des modes de fonctionnement très différents selon les territoires, ce qui aboutira à des distorsions de traitement entre locataires en fonction de leurs zones d'habitation.

Face à ce contexte périlleux, les bailleurs sociaux ont décidé d'instaurer des mesures dans le but de limiter la consommation en énergie (installation de thermostats et autres solutions techniques, accompagnement aux bons gestes...) et d'aider les locataires à payer leurs factures (échancier, accompagnement social etc..). Parmi ces mesures, Action Logement a décidé de l'instauration d'un fonds d'aide à l'énergie dont le financement assuré en partie par la collecte de l'APEEC et par une contribution volontaire des bailleurs.

Deux remarques : cette aide sera limitée à un nombre restreint de locataires à savoir ceux dont le reste à vivre sera de moins de 15 euros par jour et dont la quittance a augmenté de 100 euros par mois. Cela exclura un grand nombre de locataires, qui sans être dans l'extrême précarité, seront fortement impactés par la hausse de leurs charges locatives.

Deuxièmement, il s'agit encore d'une énième mutualisation des finances des bailleurs sociaux autrement dit une solidarité financière entre locataires du parc social. Cette mutualisation entérine le fait que les acteurs du logement comprennent que l'Etat est aux abonnés absents sur le front du logement social et s'organisent sur le terrain pour pallier à son désengagement. Or, Mobiliser les fonds propres des bailleurs aura nécessairement des conséquences sur le niveau des futures constructions et plus généralement sur la volonté des bailleurs d'augmenter leurs revenus (et donc les loyers) pour les années à venir pour continuer à financer leurs politiques. Mais si l'énergie devient rare et chère, ce qui conduit à des provisions pour charges très élevées, les locataires ne pourront plus faire face pour supporter ces dépenses et dans le même temps des futurs loyers HLM qui flambent.

## **Menaces sur les droits des locataires : la pénalisation des locataires en impayés**

Une proposition de loi « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite » sera débattue à la fin du mois de novembre. Ce projet, soutenus par les députés de La Renaissance, vise à pénaliser les squatteurs et les locataires en procédure d'expulsion. D'une part, elle prévoit de condamner à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende les personnes et familles sans-abri qui occupent un logement vide de tout meuble, alors que 3,1 millions de logements sont vacants et que l'État ne se saisit pas de son droit de réquisition.

D'autre part, le locataire convoqué au tribunal pour une dette de loyer sera sanctionné par la résiliation automatique de son bail et son expulsion prononcée, même s'il réussit à régler sa dette de loyer par la suite. Enfin, la proposition de loi prévoit que si le locataire qui ne quitterait pas son logement après un commandement de quitter les lieux prononcés par le tribunal deviendra un délinquant : il risque 6 mois de prison et 7 500 € d'amende après interpellation, comparution immédiate et condamnation.

Sans apporter de solution aux propriétaires, ce projet de loi fait totalement fi des difficultés de logement des locataires. Elle fait porter sur les épaules des plus précaires les conséquences de la crise du logement alors les loyers n'ont jamais été aussi chers et que la construction de logements sociaux est totalement insuffisante depuis la fin des années 1970. Menacer un père de famille de le mettre en prison car il ne parvient à mettre à l'abri sa famille après une procédure d'expulsion représente une violence inacceptable dans une société qui se veut démocratique.

Enfin, il convient de relativiser l'image d'Epinal du petit propriétaire qui compte sur l'argent de leurs locataires pour finir leurs fins de mois. Selon la dernière publication de l'INSEE du 25/11/2021, un quart des ménages vivant en France sont propriétaires de plusieurs logements. Ces ménages multipropriétaires détiennent les deux tiers du parc de logements des particuliers. La propriété des logements en location est très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location.



## LES REVENDICATIONS DE LA CSF

---

- La revalorisation du forfait charges des APL.
- Des aides de l'État pour rénover le parc social et privé à la hauteur des besoins.
- Le retour des aides à la pierre pour construire mieux et moins cher.
- Une facturation au prix juste.
- Une présence humaine dans les quartiers pour satisfaire les besoins des locataires.
- La mise en place de solutions rapides pour surveiller et maîtriser sa consommation en temps réel (compteurs, thermostats, répartiteurs).
- La prise en compte du confort thermique des locataires afin de lutter contre l'humidité et les infiltrations d'air.
- La suppression de la contribution financière des locataires pour les travaux d'économie d'énergie (3<sup>ème</sup> ligne).
- La concertation avec les associations des locataires pour la définition des travaux d'économie d'énergie et durant toute la durée de ceux-ci en milieu occupé.
- La réalisation, par un organisme indépendant après la fin des travaux d'isolation, d'un bilan des économies réellement engendrées.
- Un accompagnement social des locataires pour éviter toute expulsion sur le motif de la hausse des charges locatives et maintien des APL.

Crédits photos : AdobeStock

