



# LOCATAIRES

Ce qui nous attend...



Coordonnées de votre association

[www.clcv.org](http://www.clcv.org)

**CLCV**  
*La défense  
des  
locataires*



## Pourquoi cette brochure ?

**N**ous sommes locataires d'un logement social. Demain, nous ne pourrions peut-être plus le conserver, notre loyer pourra être modifié, une participation financière à des travaux nous être demandée... De nouvelles lois sont votées, des obligations apparaissent, des droits sont remis en cause. Nous allons vous l'expliquer en détail.

Comment préserver nos intérêts, faire en sorte que nos droits soient respectés ? En rejoignant l'association de consommateurs et usagers CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie). Ensemble, mobilisés, nous pouvons agir et obtenir des résultats, comme la CLCV le démontre depuis des années.

## Qui sommes-nous ?

### La CLCV : l'association qui défend les locataires

**D**epuis plus de 50 ans, la CLCV se mobilise pour défendre et représenter les citoyens dans tous les domaines de la vie quotidienne : consommation, logement, cadre de vie, etc. Elle intervient auprès des pouvoirs publics et sur le terrain.

Reconnue comme association nationale représentative des locataires, elle regroupe plus de 380 administrateurs, élus par les locataires, qui siègent dans les conseils d'administration des organismes HLM, SEM, et participent à leur gestion. Elle désigne des représentants des locataires

dans chaque immeuble et résidence. En agissant ensemble, ils demandent des comptes, négocient des travaux ou des améliorations, vérifient les charges, etc.

Sur le terrain, la CLCV forme, accompagne et soutient les associations de locataires. Elle est parmi les plus importantes associations nationales de défense des consommateurs. Indépendante des partis politiques, des syndicats et organisations professionnelles, elle regroupe plus de 400 associations.

Elle réalise plusieurs publications dont *Cadre de Vie*, le premier magazine de la consommation citoyenne, *Info HLM*, le journal des représentants des locataires et des responsables d'associations de locataires, et *Le guide des locataires* actualisé chaque année.

## Sommaire

Présentation	2
Nouvelles conditions de ressources	3-4
Dépassement des plafonds de ressources	5
Un HLM pour la vie, c'est fini	6-7
Les travaux d'économies d'énergie	8-9
Les charges de gardiennage	10-11
Acheter son logement HLM	12-13
Nouvelles règles de fixation des loyers	14-15
L'union fait la force : rejoignez-nous !	16

### Pour en savoir plus

**[www.clcv.org](http://www.clcv.org)** où vous pouvez aussi accéder aux blogs locaux en cliquant sur la carte de France

**Supplément à *Cadre de Vie* n°164** juillet/août/septembre 2009. Edité par la CLCV, 17 rue Monsieur 75007 Paris.

**Directrice de la publication** : Reine-Claude Mader. **Rédactrice en chef** : Véronique Gérardin. **Ont participé à ce numéro** : Simone Bascoul, Laure Bourgoïn, Christophe Bresson, Arlette Haedens, Jean-Jacques Moraux, David Rodrigues, Edward Watteuw. **Maquette** : Philippe Régnier. **Dessins** : illustrations.fr. **Imprimerie** : ETC Yvetot : avenue des lions - Sainte-Marie-des-Champs - BP 198 - 76196 Yvetot. Imprimé sur papier recyclé.

**Reproduction interdite sans autorisation. Prix public** : 1 €



## Les conditions de ressources changent : obtenir un logement devient plus difficile

*Nous avons pu accéder à un logement social. Aujourd'hui, nous n'y aurions peut-être plus droit. En effet, la loi Molle\* du 25 mars 2009 a changé les règles et revu à la baisse les plafonds de ressources.*

### Que change la loi ?

Pour obtenir un logement social, il est nécessaire de respecter des plafonds de ressources. Un organisme HLM peut refuser l'attribution d'un logement pour cause de dépassement de ces plafonds. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009, la loi les a baissés de 10,3 %. Conséquence, de nombreuses personnes qui pouvaient jusque-là demander un logement social, ne le peuvent plus.



### Loyers plus chers

Les locataires en place sont aussi concernés. Sans que leurs revenus aient augmenté, certaines familles vont voir leurs ressources dépasser les plafonds. Elles pourront garder leur logement mais devront payer un supplément de loyer de solidarité (SLS) ou surloyer. La plupart des familles déjà astreintes au paiement d'un SLS - qui a augmenté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 - seront également touchées et leur surloyer sera encore revu à la hausse (voir page 5).

**\*Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

### Un cas parmi d'autres

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, un couple habitant en province candidat à un logement social devait pouvoir justifier d'un revenu fiscal de référence 2007 inférieur à 28 220 €, soit un revenu net mensuel d'environ 2350 €. Désormais, ce même couple doit avoir un revenu annuel inférieur à 25313 €, ce qui correspond à un revenu net mensuel de 2 109 €.

## NOTRE COMBAT

La CLCV s'est battue contre cette loi auprès des pouvoirs publics, députés et sénateurs. Nous regrettons qu'elle ait été votée et continuons à agir pour qu'elle soit modifiée.





### Quelles ressources sont prises en compte ?

Pour mesurer un éventuel dépassement des plafonds, on tient compte du revenu fiscal de référence de la famille (figurant sur la 3<sup>ème</sup> page de l'avis d'imposition) de l'année N-2 (en 2009, on regarde le revenu de 2007). Si le dépassement est supérieur à 20 %, la famille devra payer un surloyer.

### Quelques exceptions

Le préfet peut autoriser des dérogations et permettre à des locataires qui dépassent les plafonds d'accéder à un logement ou de ne pas payer de surloyer, notamment dans les lieux où il y a des logements libres. De la même façon, les locataires dont l'immeuble va être démolie seront relogés même si leurs revenus sont supérieurs aux plafonds. Cela vaut aussi pour ceux qui habitent dans un logement trop grand et en désirent un plus petit, ou les familles qui souhaitent échanger leurs logements avec l'accord du bailleur.

### Il a gagné avec la CLCV...

En 2008, Monsieur G, à Brunoy (Essonne) paye sans sourciller le supplément de loyer de solidarité (SLS) de 129 € / mois que lui réclame son bailleur... lequel, après calcul de ses droits pour l'année 2009 lui fait savoir qu'il n'a plus de SLS à payer. Mais pas question de lui rembourser les sommes versées en 2008. Le bailleur affirme ne pas avoir reçu l'enquête ressources de ce monsieur, qui lui-même jure ne l'avoir jamais eue. Il contacte l'association CLCV proche de chez lui et adhère. L'association intervient auprès du bailleur et Monsieur G apprend finalement que les sommes versées en 2008 (1547 €) vont lui être remboursées.

**...Pour vous aussi, c'est possible !**

### Bon à savoir

Les plafonds de ressources sont fixés en fonction de la composition du ménage (tous les occupants du logement). Ils sont calculés suivant trois zones géographiques : Paris et les communes limitrophes, le reste de l'Ile-de-France et les autres régions. Il existe plusieurs niveaux de plafonds en HLM selon les modes de financements obtenus lors de la construction. Ils sont révisés chaque année.

**Pour en savoir plus, contactez la CLCV.**



## Dépassement des plafonds de ressources : pour garder son logement, il faut payer plus

**Comme nous l'avons expliqué en pages 3 et 4, le locataire dont les ressources dépassent les plafonds d'au moins 20 % doit payer un supplément de loyer de solidarité.**

### Un loyer plus cher

Soit parce que leurs revenus ont augmenté, soit tout simplement parce que les plafonds de ressources ont baissé, certaines familles doivent payer un surloyer. Mais chaque ménage n'a pas à verser le même montant.

Le surloyer varie selon le niveau de dépassement des plafonds et la zone géographique, de quelques dizaines à plusieurs centaines d'euros, jusqu'à atteindre le niveau des loyers du secteur privé.

### Exception

Les locataires qui dépassent de 20 % les plafonds de ressources mais qui vivent en zone urbaine sensible (ZUS) sont exonérés du supplément de loyer de solidarité (SLS).

### Bon à savoir

Dans tous les cas, le montant du loyer annuel et du surloyer (sans les charges) ne peut excéder le quart (25%) du revenu fiscal de référence de la famille.

### Un court répit

Bien que les plafonds de ressources aient baissé de 10,3 % depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009, les bailleurs devront attendre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour recalculer les surloyers.

## NOTRE COMBAT

L'objectif d'offrir un logement à toutes les personnes ayant des revenus modestes est légitime. Pour autant, montrer du doigt les locataires en place en faisant croire à l'opinion publique que les HLM logent surtout des gens aisés, est insupportable. Et ce n'est pas une solution pour répondre à la demande qui, elle, ne cesse d'augmenter. On va surtaxer des gens qui seront contraints de quitter leur logement social sans avoir les moyens de se loger dans le privé. Pour vivre en paix, nos quartiers ont besoin de mixité sociale.



## Un logement social pour la vie C'est fini !

*Le logement HLM repose sur un principe fondamental : le droit au maintien dans les lieux. Une fois en place et à condition de suivre quelques règles (payer son loyer, respecter ses voisins, etc.) chaque locataire pouvait y rester à vie. Une garantie face aux aléas de la vie. La loi Molle a tout remis en cause.*

### Un cas parmi d'autres

Imaginez un jeune couple qui obtient un logement social, a trois enfants, les élève dans un F5 et se retrouve quelques années plus tard seul dans 85 m<sup>2</sup>. Jusque-là, personne ne s'en offusquait. Aujourd'hui on lui montre la porte pour l'envoyer demain dans un logement plus petit. Et tant pis s'il ne peut accueillir sa famille dans de bonnes conditions.



### Un logement jugé trop grand

Désormais, en cas de sous-occupation d'un logement social (par exemple : une personne seule vivant dans un quatre pièces ou un couple dans un cinq pièces), le bailleur doit proposer un nouveau logement plus adapté et au loyer inférieur. Le locataire qui refuse trois offres de relogement reçoit alors congé et doit partir.

Il bénéficie d'une aide (notamment financière) pour déménager et le relogement doit se faire dans un certain périmètre géographique (arrondissement ou commune limitrophe...). Là encore, se regrouper au sein d'une association CLCV peut permettre de peser davantage et d'obtenir des garanties.

## NOTRE COMBAT

Le logement constitue un lien important entre le locataire et sa famille. Jusqu'à présent, on mettait des bâtons dans les roues à ceux qui souhaitaient déménager pour un logement plus petit. Aujourd'hui, on les y oblige : un comble !

Ceux qui ont des logements trop grands doivent pouvoir les conserver afin de recevoir leur famille dans des conditions décentes et rester dans un quartier où ils ont noué des liens de voisinage. Nous continuons à contester cette mesure auprès des pouvoirs publics et souhaitons qu'elle soit modifiée à l'avenir.



## Des ressources trop importantes

Les locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds pendant deux années consécutives **et** dont le logement est situé dans une zone qui manque de logements disponibles (par exemple, la région parisienne) **n'ont plus le droit de rester dans leur logement social.**

**Leur contrat de location est transformé en contrat d'une durée de trois ans non renouvelable.** Si, au cours de ces trois ans, leurs ressources sont à nouveau inférieures aux plafonds, ils peuvent alors conserver leur logement.



### Bon à savoir

**Exceptions :** ces mesures ne s'appliquent pas aux plus de 65 ans, aux locataires handicapés ou habitant dans une zone urbaine sensible. Ces exceptions valent aussi pour la sous-occupation.

En cas de démolition, le locataire qui refuse trois offres de relogement situées dans un certain périmètre géographique perd son contrat de location.

### Si le locataire décède ou abandonne le domicile...

En cas de décès ou d'abandon de domicile, celui qui reste (les enfants notamment) peut garder le logement si ses ressources sont inférieures aux plafonds et s'il est adapté en taille. Conséquence : une personne seule ne peut bénéficier de la transmission du bail d'un logement de 4 pièces, et doit donc partir.

Ces conditions ne s'appliquent pas au conjoint ou partenaire lié par un PACS, et - lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire d'origine depuis plus d'un an - aux ascendants, personnes handicapées et plus de 65 ans.



## Travaux d'économies d'énergie : allons-nous payer sans rien dire ?

***Pour protéger la planète, une seule solution : réduire notre consommation d'énergie et nos émissions de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique. Pour y parvenir, la loi incite fortement les propriétaires de logements - bailleurs HLM compris - à engager des travaux d'économies d'énergie. Les locataires sont concernés : ils vont devoir mettre la main à la poche.***

### Quels travaux ?

La participation financière des locataires concerne exclusivement les travaux entraînant des économies d'énergie : isolation thermique des toitures, des façades, remplacement des fenêtres, installation de chauffe-eaux solaires, de pompes à chaleur, etc.

### Soyons vigilants !

Si votre bailleur vous parle de travaux, contactez la CLCV la plus proche de chez vous pour vous informer et connaître vos droits. Rappelons que la participation financière des locataires concerne exclusivement les travaux entraînant des économies d'énergie. Là encore, nous avons tout intérêt à nous organiser, dans chaque résidence, pour négocier les conditions d'application de ces mesures, mettre en place des garde-fous. Unis, mobilisés, nous aurons les moyens de nous faire entendre.

**Trouvez votre association CLCV à l'adresse indiquée page 1 ou sur [www.clcv.org](http://www.clcv.org)**

### Qui va payer ?

La loi prévoit que le locataire participera financièrement aux travaux que son bailleur HLM effectuera, en vue d'économiser l'énergie, dans son logement et dans les parties communes.

Cette participation est limitée à 15 ans maximum. Elle doit être distincte du loyer et des charges et figurer sur une ligne spécifique de la quittance de loyer. Son montant sera fixe et ne pourra pas être revu à la hausse.



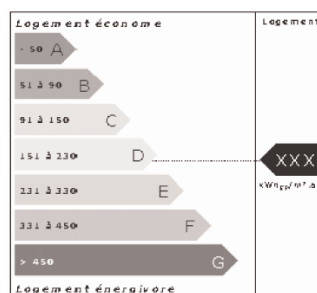


## Combien ?

Pour les logements construits avant 1948, les locataires payeraient un forfait de 20 € par mois. Pour les autres, la participation ne pourrait être supérieure à la moitié de l'économie d'énergie estimée.

**Exemple :** si les travaux permettent d'économiser 100 € sur la facture de gaz et d'électricité, votre bailleur ne pourra pas vous demander plus de 50 € au titre de votre participation.

## Bon à savoir



Les logements sont classés dans un tableau de A à G, suivant leur consommation d'énergie (voir schéma). Selon les études, la majorité des HLM se situent dans la catégorie D. Mais il y a 800 000 logements sur l'ensemble de la France en catégories E, F et G. Il est demandé aux organismes HLM de réaliser des travaux dans ces logements pour les ramener en classe C.

A la clé, les charges des locataires devraient baisser. Mais la loi Molle prévoit que les locataires devront participer au financement de ces travaux.

## NOTRE COMBAT

Avant les travaux, il est prévu d'évaluer l'économie générée, mais non de la vérifier une fois qu'ils sont effectués : ce que nous avons dénoncé. Il y a donc risque qu'à l'arrivée, le locataire paye plus que les charges qu'il aura économisées. Pas sûr que l'opération soit si avantageuse pour lui.

La CLCV a déjà fait entendre la voix des locataires en Commission nationale de concertation (lieu de concertation entre les représentants des bailleurs et des locataires) et exposé ses revendications : un crédit d'impôt pour les locataires, des travaux entraînant une réelle diminution des charges, une vraie concertation avec les associations et les locataires, etc.

Seule notre mobilisation permettra, sur le terrain, de négocier les travaux à réaliser, d'y associer les locataires et de vérifier les réelles économies obtenues sur les charges.



## Les charges de gardiennage : la facture risque de s'alourdir

***Dans nos charges, nous payons une partie du salaire de notre gardien ou employé d'immeuble. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les règles de calcul ont changé. Explications.***

### Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009

Le bailleur pouvait récupérer dans les charges des locataires 75 % du salaire d'un gardien et 100 % de celui d'un employé d'immeuble. Mais il fallait que le salarié effectue seul à la fois l'entretien des parties communes et la sortie des poubelles. En revanche, le salaire du personnel qui n'effectuait que l'une de ces tâches ou qui était assisté par une entreprise extérieure ne pouvait être récupéré auprès des locataires.

- La rémunération de l'employé d'immeuble est récupérée en totalité lorsqu'il effectue l'entretien des parties communes OU la sortie des poubelles (auparavant, il fallait qu'il assure les deux).



### Ce qui change

Si un gardien nettoie les halls d'immeubles et sort les poubelles et qu'une entreprise le relaie le week-end, 75 % de son salaire est désormais récupérable, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Seulement 40 % est récupérable si le gardien n'assure qu'une seule de ces tâches, même si une entreprise de nettoyage l'assiste.

- Un couple de gardiens qui dispose d'un contrat de travail commun est considéré comme une seule personne.

### Soyons vigilants !

Les contrôles de charges qui seront réalisés en 2010 nous permettront de vérifier si les bailleurs appliquent correctement ou non ces nouvelles règles. Contactez la CLCV ! Ensemble, nous veillerons à ce que vous ne fassiez pas les frais d'une mauvaise application des textes et ferons en sorte que vos droits soient respectés.



### *Ils ont gagné avec la CLCV...*

Suite à la vérification des charges de 2007 par le groupement des locataires CLCV, tous les locataires de la résidence des Granges Forestiers à Chalon-sur-Saône (Saône-et-Loire) ont bénéficié d'une baisse de leurs charges de 120 € à 250 €. Le contrôle de l'association des locataires a permis de découvrir une anomalie dans la prévision et la gestion des commandes des produits d'entretien.

La suppression du remplacement de la gardienne pendant ses RTT a également engendré une économie sur ce poste. Les provisions pour charges ont donc baissé en 2009.

Autre bonne nouvelle : après quatre années de négociation, les locataires ont enfin obtenu la pose de compteurs individuels d'eau.

*...Pour vous aussi, c'est possible !*

### *Ce qui ne peut plus être récupéré dans les charges*

Désormais, la loi liste précisément les éléments du salaire du gardien ou de l'employé d'immeuble qui ne peuvent plus être récupérés auprès des locataires. Cela fait partie des points sur lesquels nous nous étions battus lors des négociations avec les bailleurs et l'Etat. Nous avons donc été entendus. Le bailleur ne pourra plus demander au locataire le remboursement des éléments suivants :

- le salaire en nature,
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise,
- les indemnités et primes de départ à la retraite,
- les indemnités de licenciement,
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise,
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise,
- la participation de l'employeur à l'effort de construction,
- la cotisation à la médecine du travail.

### *Bon à savoir*

Contrairement à ce qui existait précédemment, le recours à une entreprise n'empêche plus la récupération du salaire du gardien auprès des locataires. Toutefois, les conditions de son intervention sont limitées :

- aux jours de repos hebdomadaires et aux congés du gardien (samedi, dimanche, congés payés, congés maternité...) ;
- à l'arrêt de travail (arrêt maladie...) ;
- aux cas de force majeure ;
- à l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien d'effectuer seul les deux tâches (gardien ne pouvant, en raison de son état de santé, manipuler de lourds containers...).



## Acheter son logement HLM : le bailleur propose, le locataire décide

*La loi du 23 décembre 1986 permet aux organismes HLM de vendre leurs logements aux locataires. Celle de 1994 a créé les droits pour les locataires qui veulent acheter. La loi Molle du 25 mars 2009 revient à la charge pour inciter les locataires à acheter et oblige les organismes à définir des objectifs de vente. Pas de panique : dans tous les cas, nous sommes protégés.*

### Vente : mode d'emploi

L'organisme HLM a décidé de vendre ses logements, il vous en informe : que se passe-t-il ? Voici les principaux cas de figure qui peuvent se poser à vous.

- **Vous désirez acheter votre logement** : vous montez le dossier juridique et financier avec l'organisme, signez une promesse de vente puis l'acte de vente et devenez ainsi copropriétaire dans l'immeuble. La proposition de vente peut aussi être transférée à vos conjoint, ascendants (parents) ou descendants (enfants).
- **Vous ne souhaitez pas acheter votre logement ET désirez y rester** : vous en informez l'organisme qui n'a aucun moyen de vous

faire partir, sauf si bien sûr le contrat de location est résilié par un juge pour impayés de loyer ou autres motifs légitimes.

- **Vous ne voulez pas acheter ET vous acceptez d'être relogé** : l'organisme vous propose un relogement jusqu'à ce qu'il obtienne votre accord.
- **Le logement à vendre est vacant** : pendant un délai de 2 mois, l'organisme doit le proposer à tous ses locataires du département qui sont prioritaires. Au bout de 2 mois, et si personne ne s'est manifesté, l'organisme le vend à toute personne physique candidate ou à une personne morale intéressée (une ville, par exemple).

### Si vous êtes confrontés à cette situation

Votre propriétaire HLM vend votre logement et vous le fait savoir : ne vous inquiétez pas ! Vous ne pouvez pas être expulsé, le droit au maintien dans les lieux vous le garantit, sauf réserve des indications pages 6/7. Si vous avez le moindre doute, contactez votre association CLCV ou l'administrateur CLCV au conseil d'administration qui vous indiqueront la marche à suivre.



### *Ils ont gagné avec la CLCV...*

A Gerzat (Puy-de-Dôme), la CLCV a négocié avec l'organisme HLM qui souhaitait mettre en vente 30 logements. Il a été notamment convenu que les locataires qui ne souhaitaient pas acheter mais acceptaient de libérer leur logement pour un autre bénéficieraient d'aides et de soutien dans leurs démarches (demande de relogement facilitée, aide financière au déménagement et à l'équipement du nouveau logement, etc). L'accord prévoit aussi la réalisation de travaux d'amélioration et de mise aux normes dans les logements achetés par les locataires.

*...Pour vous aussi, c'est possible !*



### *Vendre : quel intérêt pour l'organisme HLM ?*

La vente lui permet de réaliser des plus-values, de réinvestir dans la construction de logements, de répondre à une demande importante des locataires (notamment lorsqu'il s'agit de pavillons), de créer de la mixité sociale...

### *Les conditions préalables*

Avant de mettre en vente ses logements, l'organisme HLM doit :

- avoir l'accord de la commune et du préfet ;
- obtenir l'avis des Domaines qui estimeront le prix de vente ;
- vérifier que l'immeuble a plus de 10 ans ;
- s'assurer de la solvabilité des locataires ;
- réaliser un diagnostic technique de l'immeuble pour identifier puis effectuer les gros travaux nécessaires sur 5 ans afin de ne pas les reporter sur la future copropriété ;
- définir les modalités de vente : information des locataires, montage des dossiers, relogements, choix du notaire, modes de gestion de la copropriété créée, etc.

### *Bon à savoir*

La vente HLM a sa propre législation. Ainsi, le congé pour vente qui existe dans le secteur locatif privé n'existe pas en HLM. Un organisme qui met en vente des logements et les propose à ses locataires ne peut pas donner congé à ceux qui ne désirent pas acheter. Le locataire qui ne peut pas ou qui ne veut pas acheter, bénéficie du droit au maintien dans les lieux et reste dans son logement.

***Vous devenez copropriétaire : plus d'infos sur [www.actioncoproprietaires.org](http://www.actioncoproprietaires.org)***



## Nouvelles règles de calcul Votre loyer va peut-être changer

**La loi Molle du 25 mars 2009 a créé un nouveau dispositif baptisé «conventions d'utilité sociale» qui permet, entre autres, de modifier les règles de fixation des loyers HLM.**

### Comment les loyers sont fixés ?

Aujourd'hui, on constate des niveaux de loyers très variables selon les immeubles et la date de leur construction.

En effet, les loyers plafond - c'est-à-dire maximum - par mètre carré et les ressources maximales des futurs locataires sont fixés par les organismes HLM et l'Etat, en fonction du type de financement accordé au moment de la construction.



### Ce qui va changer

Dorénavant, chaque organisme doit conclure avec l'Etat une convention d'utilité sociale. Celle-ci indique notamment la moyenne de tous les loyers maximum du parc du bailleur et propose, en concertation avec les représentants des locataires, une grille de classement des immeubles selon la qualité de service rendu. En fonction de ce classement, les loyers peuvent varier, à condition que la moyenne des loyers plafonds de l'ensemble du parc n'augmente pas. Concrètement, ces nouvelles règles vont permettre aux loyers de certains immeubles de baisser un peu (ceux, par exemple, que les organismes ont du mal à louer). Mais elles vont aussi avoir pour conséquence d'augmenter les loyers des logements bien classés.

### Bon à savoir

Les critères de classement prendront en compte le service rendu par le bailleur aux locataires : entretien, état du bâti, qualité architecturale, etc., mais aussi les éléments « d'environnement » du logement : proximité des commerces, des services publics, accessibilité par les transports en commun...



### Un cas parmi d'autres

Un ensemble d'immeubles a été construit il y a 40 ans, au milieu des champs.

Depuis, grâce à la collectivité, une zone commerciale a été implantée à proximité, une ligne de bus dessert la résidence, une antenne de la mairie a été créée.

Tous ces équipements – financés via les impôts locaux par l'ensemble des habitants et donc les locataires - vont améliorer le classement de l'immeuble, et donc faire augmenter le loyer plafond.

Le bailleur, qui n'a pas pris part à la valorisation du quartier, en tire pourtant bénéfice puisqu'il améliore le classement de ses immeubles. Et les locataires, qui ont déjà mis la main à la poche via leurs impôts locaux, vont en plus supporter une augmentation de loyer...



## NOTRE COMBAT

La CLCV reste fermement opposée à ces conventions d'utilité sociale, qui font payer aux locataires deux fois la localisation de leur logement dans leurs impôts locaux et leur loyer.

Pour la CLCV, les critères de classement vont couper en deux le parc HLM. Il y aura un segment haut comprenant les immeubles les plus demandés (donc les mieux situés, les mieux entretenus, les plus beaux, etc.) réservés aux locataires qui en ont les moyens. Le segment bas englobera les immeubles les moins demandés (les moins attractifs...) réservés aux locataires dont les ressources ne permettent aucun autre choix, et ce, au détriment de toute forme de solidarité et de mixité sociale.

Pour défendre les intérêts des locataires, la CLCV demande cependant à avoir toute sa place dans les réunions de concertation qui vont accompagner la mise en place de ces conventions d'utilité sociale.



## L'union fait la force : rejoignez-nous !

**V**ous vous sentez concernés par tous ces changements ? Vous avez des craintes, des interrogations ? Nous pouvons vous conseiller, vous accompagner, vous pourrez agir avec tous les membres de la CLCV : rejoignez-nous !

Nous avons des droits individuels et collectifs. En désignant nos représentants dans chaque résidence, nous pouvons intervenir, demander des comptes sur la gestion, négocier des travaux, des améliorations, faire baisser les charges, limiter les loyers.

**En répondant à ces quelques questions, vous nous aiderez à mieux vous défendre et à être encore plus efficaces !**



Des travaux sont-ils envisagés dans votre logement ?

☐ Oui ☐ Non

Vous posez-vous des questions à ce sujet ?

☐ Oui ☐ Non

Votre immeuble est-il bien entretenu (nettoyage, travaux...) ?

☐ Oui ☐ Non

Vos charges (eau, gardien, espaces verts, chauffage, ascenseur...) vous semblent-elles raisonnables ?

☐ Oui ☐ Non

Souhaiteriez-vous pouvoir les contrôler ?

☐ Oui ☐ Non

Seriez-vous intéressé(e) pour représenter les locataires de votre immeuble, votre résidence ?

☐ Oui ☐ Non

Seriez-vous intéressé (e) pour représenter les locataires au conseil d'administration de votre organisme HLM ou SEM ?

☐ Oui ☐ Non

Si vous souhaitez en discuter, indiquez-nous vos coordonnées :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

CP : ..... Ville : .....

E-mail : .....

**Renvoyez-nous ce bulletin à l'adresse indiquée en couverture. Merci !**