



Le logement

Bulletin de liaison n°5

Juin 2011

EDITORIAL

Il aura fallu plusieurs mois pour que les résultats officiels des élections HLM nous soient enfin communiqués par l'Union Sociale pour l'Habitat. L'AFOC en sort renforcée puisqu'elle progresse sensiblement tant en nombre de listes déposées, que de pourcentage des voix et de sièges obtenus : 193 listes, 9,6 % des voix et 151 sièges. Rappelons qu'en 2002, nous n'avions obtenu que 7% des voix et 93 élus. Merci à tous les militants qui ont permis d'atteindre ce beau score.

Avec ce capital de confiance de la part des locataires, l'AFOC se doit de prendre toute sa place dans les débats sur le logement. En effet, premier poste dans le budget des ménages, le logement est aujourd'hui en crise, avec un déficit d'au moins un million de logements à prix abordable. La politique menée actuellement néglige trop le secteur social par rapport au secteur privé, qui bénéficie de niches fiscales sans vraiment répondre aux besoins, en particulier dans les zones tendues. C'est pourquoi l'AFOC a contribué à élaborer les 15 propositions en faveur du logement qui ont été discutées à l'occasion de la rencontre des Etats Généraux du Logement avec les représentants des principaux partis politiques le 8 juin dernier à Paris (*).

Force de proposition, l'AFOC doit l'être aussi sur le terrain, auprès des locataires, tant dans les conseils d'administration des organismes HLM que dans leurs différentes commissions et les conseils de concertation locative. Pour ce faire, nous négocions actuellement au niveau national pour obtenir des moyens de fonctionnement dans tous les organismes où nous sommes présents, sur la base d'une revendication de 5 euros par logement pour l'ensemble des associations ayant déposé des listes chez les bailleurs. Nos axes de revendications sont les mêmes que pendant la campagne : limiter le niveau de la quittance, défendre la présence des gardiens, obtenir des facilités pour les handicapés et les personnes âgées pour l'aménagement des logements, améliorer les conditions d'accès des jeunes au logement. Tous ensemble, à tous les niveaux, nous devons nous battre pour améliorer la situation des locataires et du logement dans son ensemble. Beaucoup de progrès pourraient être obtenus avec un peu plus de moyens et surtout avec une répartition plus équitable : n'en doutons pas et continuons à nous mobiliser !

(*) Ces propositions sont disponibles sur le site de l'AFOC : www.afoc.net



SOMMAIRE

- Elections HLM 2010 : l'AFOC récolte les fruits de son travail de terrain (p.2)
- L'électricité toujours taxée (p.2)
- Protection des parties communes d'immeubles d'habitation (p.3-4)
- Informer les publics des conséquences de leur refus d'une offre (p.4)
- Livret A (p.5)
- La colocation, une solution ? (p.6-7)
- Sept mois pour signer des «conventions de réservation» (p.7)
- Décret n°2011-176 du 15 février relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable (p.8)
- Gardienne d'immeuble... (p.8)

Elections HLM 2010 : l'AFOC récolte les fruits de son travail de terrain

Les résultats des élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des organismes HLM et SEM montrent une forte progression de l'AFOC en nombre de sièges qui est passé de 125 en 2006 à 151. Cette progression est due à un nombre plus important de listes déposées (171 en 2006 pour 193 en 2010) et ce malgré une baisse continue de la participation à ces élections, qui passe de 24,3% en 2006 à 20,7 en 2010. A noter que sur ces 193 listes déposées, 78 le sont chez des bailleurs où l'AFOC n'avait pas présenté de liste en 2006.

Ainsi, grâce à la mobilisation des associations départementales, on observe une percée de l'AFOC chez certains bailleurs qui ont une implantation nationale. C'est le cas pour la SNI, 1ère SEM au niveau national chez qui nous n'étions pas en 2006 et où nous avons déposé une liste et obtenu 1 siège sur les 2 à pourvoir. Il en est de même en ce qui concerne la 2ème SEM nationale ADOMA : 1 siège sur 2 pour l'AFOC. L'AFOC est la seule association de locataires représentative au niveau national à obtenir un élu au CA de chacun de ces 2 bailleurs.

Des listes AFOC ont été déposées pour la première fois dans des départements qui ne l'avaient jamais fait grâce à la mobilisation des camarades du cru. En 2010, 73 départements se sont engagés dans ces élections alors qu'ils n'étaient que 65 en 2006.

De nouvelles listes ont également été déposées dans des départements déjà actifs. Parmi eux, la palme revient au Var où l'AFOC a concouru chez 11 bailleurs. C'est également le cas en Martinique où pour la première fois l'AFOC a déposé 3 listes et a obtenu 2 sièges sur les 3 à pourvoir.

Chez certains bailleurs et non des moindres, l'AFOC

arrive en tête ou fait jeu égal avec la CNL. C'est le cas chez Eure Habitat, le plus gros bailleur du département : en 2006, l'AFOC 27 était la 3ème association de locataires chez ce bailleur, elle est passée en première position (38,60%) avec un grand écart sur ses autres concurrents : la CNL arrive en 3ème position. C'est également le cas à Lille Métropole Habitat (LMH) : en 2006 la liste AFOC était passée de justesse, aujourd'hui nous sommes la première association de locataires avec (25,28%) devant la CNL (10,17%). Dans le Lot-et-Garonne, l'AFOC 47 a obtenu les 3 sièges à pourvoir chez le bailleur Cilioppée Habitat.

On doit aussi déplorer quelques insuffisances, y compris, dans des départements à fort potentiel où nous n'avons pas déposé de listes. Nous allons devoir y mobiliser les énergies pour présenter des listes dans 4 ans.

Dans certains départements, l'AFOC a donc confirmé sa présence active chez certains bailleurs et pas forcément des moindres grâce au dépôt de listes supplémentaires et malgré une participation moindre. Il faut remercier les secrétaires d'UD et l'investissement des militants qui s'engagent au quotidien pour faire avancer les droits des habitants et donc pérenniser l'action de l'AFOC.

Mais, au-delà de ces résultats, cette campagne aura permis à l'AFOC de structurer ses propositions et ses revendications autour de quelques thèmes centraux : la quittance, loyer et charges ; la qualité du cadre de vie ; la présence des gardiens d'immeubles ; les difficultés à résoudre concernant le logement pour les jeunes, les handicapés, les personnes âgées.

C'est sur ces bases que nous construisons l'action à venir et le programme électoral du prochain scrutin en 2014.

L'électricité toujours taxée

De nouvelles taxes sur les factures sont apparues le 1er janvier 2011, appelées TCFE (Taxes sur la consommation finale d'électricité). Instituées par la loi du 7 décembre 2010, elles se substituent aux taxes locales sur l'électricité (TLE). Le niveau des TCFE est défini par chaque commune et chaque département. Elles visent à assurer l'entretien et l'amélioration des réseaux locaux de distribution de l'électricité. Pour 2011, le montant des TCFE est plafonné à 0,009 euros/kwh pour les sites dont la puissance souscrite est inférieure ou égale à 36 kVA.

Le niveau de ces taxes a été fixé pour être globalement équivalent à celui des taxes locales antérieures. Toutefois, le changement du mode de calcul peut entraîner des



hausse ou des baisses, suivant les tarifs souscrits. Pour toute facture comprenant des consommations avant et après le 1er janvier, les deux taxes apparaissent : les TLE pour les consommations antérieures, et les TCFE pour les consommations postérieures.

Protection des parties communes d'immeubles d'habitation

L'article 23 de la loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (LOPPSI II) permet la transmission aux forces de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation.

Cette transmission donne lieu à la création de l'article L.126-1-1 dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et à l'insertion d'un nouvel alinéa (p) à l'article de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Destinataires de la transmission

Il s'agit des «services chargés du maintien de l'ordre» (art. L.126-1-1 al. 1er), soit, croit-on comprendre, des «services de la police ou de la gendarmerie nationales ou, le cas échéant des agents de la police municipale» (art. L. 126-1-1, al. 2, in fine).

Images susceptibles d'être transmises

Ces images sont celles réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs d'habitation. Elle «ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique».

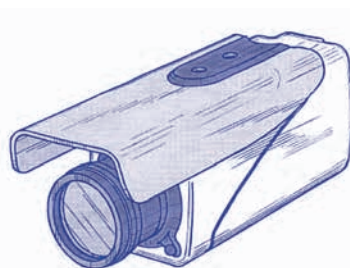
Circonstances pouvant donner lieu à transmission

L'article L.121-1-1 du code de la construction et de l'habitat limite la transmission à l'hypothèse des «circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes». Notion qui, on en conviendra, est éminemment subjective et qui aurait peut-être mérité d'être encadrée par un texte réglementaire (non prévu par la loi).

Modalités de transmission

Cette transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de la police ou de la gendarmerie nationale ou, le cas échéant, des agents de la police municipale. Ainsi, comme il a pu être remarqué (Rapport n° 214 de M. Courtois, au nom de la Commission des lois du Sénat), la transmission ne pourra donner lieu à un enregistrement et une conservation des images par les forces de police et de gendarmerie.

Les conditions et les modalités du transfert sont précisées par une convention préalablement



conclue entre le gestionnaire de l'immeuble et le représentant de l'Etat dans le département. Cette convention prévoit l'information par affichage sur place de l'existence du système de prise d'images et de la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre.

En outre, lorsque la convention a pour objet de permettre la transmission des images aux services de police municipale, elle est signée par le maire. Enfin, cette convention est transmise à la commission départementale de vidéo-protection, mentionnée à l'article 10 de la loi n°95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité, qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au représentant de l'Etat dans le département.

Immeubles concernés

Sont visées par le texte les parties communes des «immeubles collectifs à usage d'habitation». On croit par conséquent pouvoir affirmer que sont concernés les immeubles en copropriété, comme les immeubles appartenant à un seul propriétaire, que ceux-ci soient bailleurs sociaux ou non (compagnies d'assurance, investisseurs, etc.).

Curieusement, toutefois, le texte n'envisage la transmission des images que sur autorisation de la copropriété ou du gestionnaire d'un «immeuble social» (voir ci-dessous).

Modalités de l'autorisation de transmission

L'article L. 121-1-1 du CCH prévoit deux cas de figure :

- Hypothèse de l'immeuble en copropriété

L'autorisation est alors donnée par l'assemblée générale statuant à la majorité des copropriétaires «dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965» (ce qui, vraisemblablement permettra le jeu de la passerelle de majorité prévue à l'article 25-1).

L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes (CCH, art. L. 126-1) devant être donnée dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 (Loi du 10 juillet 1965, art. 25 K), la Commission des lois de l'Assemblée nationale a estimé «logique d'appliquer la même règle de majorité à l'autorisation de transmettre les images de vidéosurveillance (ou plutôt, selon la terminologie entérinée par la loi LOPPSI II, art 17, de vidéo protection) installée dans les parties communes pour permettre aux forces de police et de gendarmerie de préparer leur intervention».

- Hypothèse de l'immeuble social

Le texte, qui ne prend pas la peine de définir la notion d'«immeuble social», indique que l'autorisation doit

émaner du gestionnaire.

Précisions quant au champ d'application du texte

Ces dispositions ne sont pas applicables à Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, aux îles Wallis et Futuna, à la Polynésie française, à la Nouvelle-Calédonie ou aux Terres australes et antarctiques françaises (L. n° 2011-267 du 14 mars 2011, art 125) et ne concernent pas les systèmes utilisés dans les traitements automatisés ou contenus dans des fichiers structurés selon des critères permettant d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques, qui sont soumis à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Informer les publics des conséquences de leur refus d'une offre

La seconde partie du décret du 15 février 2011 apporte des aménagements dans la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO). L'article 7 introduit ainsi trois articles supplémentaires dans le CCH. Ceux-ci précisent la définition du "logement tenant compte des besoins et capacités du demandeur". Ces derniers doivent notamment être appréciés "en fonction de la taille et de la composition du foyer [...], de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes". Le demandeur est par ailleurs tenu d'informer le préfet de tout changement d'adresse ou de composition du ménage.

Dès lors, le préfet et le bailleur doivent prendre en compte les changements intervenus après la décision de la commission de médiation, lorsqu'ils définissent le périmètre géographique du logement à attribuer ou formulent une offre de logement. Le même article précise aussi que le bailleur auquel un demandeur est assigné doit informer ce dernier que la proposition qui lui est faite relève du dispositif du DALO et "qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant



compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation [...]". La même obligation d'information et de mise en garde s'impose au préfet vis-à-vis des personnes bénéficiaires d'une proposition d'hébergement, dans le cadre du droit à l'hébergement opposable (article 8). Pour sa part, la commission de médiation se voit soumise à une obligation d'information du même ordre, lorsqu'elle notifie au demandeur qu'il va recevoir une offre de logement ou une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement (article 9).

Enfin, l'article 10 ajoute aux compétences qui peuvent être déléguées aux instances mises en place dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), un rôle de proposition d'un logement adapté au profit des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Référence : décret 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable (Journal officiel du 16 février 2011).



Livret A

Après plusieurs mois de vives discussions entre les banques distribuant les livrets d'épargne réglementés et la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), le décret fixant le taux de centralisation des fonds collectés sur le Livret A et le Livret de Développement Durable (LDD) est paru au Journal Officiel et est entré en vigueur le 1er mai 2011.

Taux de centralisation de 65 %

Après plusieurs semaines de vifs débats entre les différentes parties intéressées et d'auditions par le Parlement, le décret adopte une position médiane.

Le taux de centralisation est désormais fixé à 65 % des montants collectés par les banques sur les deux livrets. Ce taux correspond au montant que l'ensemble des banques devront reverser à la CDC au titre du financement des logements sociaux et de la politique de la ville.

Le décret prévoit par ailleurs que ce taux de centralisation pourra être revu à la hausse, mois par mois, s'il s'avère que la part centralisée est inférieure à 125 % du montant des crédits effectivement accordés par la CDC. La hausse opérée sera alors *«d'autant de dixièmes de points de pourcentage que nécessaire pour respecter cette condition»*, précise le texte.

La CDC devra par ailleurs alerter par courrier, chaque mois, les banques et le ministre de l'économie, lorsque la part centralisée est inférieure à 135 % de ses besoins de financement.

Enfin, le décret ramène la rémunération des banques – contrepartie de la centralisation du Livret A auprès de la Caisse des Dépôts – à 0,5 % contre 0,6 % aujourd'hui. Le Livret A n'a connu aucun krach depuis sa création en 1818, car il est protégé par la CDC qui l'investit en bon père de famille dans le logement social et pour le surplus, dans d'autres projets d'intérêt général tout aussi sécurisés.

En épargnant, en habitant un logement social, en se soignant à l'hôpital, en fréquentant l'université ou en prenant le tramway, chaque citoyen a inmanquablement bénéficié du livret A, de la sécurité qu'il offre, des services qu'il rend et des emplois qu'il crée.

Alors comment expliquer cet acharnement sur le produit d'épargne préféré des Français ?

En effet, les activités aventureuses des banques ont contraint l'Etat à se porter à leur secours, ce qui a aggravé les déficits, c'est le cas dans toute l'Europe. D'où le besoin de trouver de l'argent. Pour ce faire, on va s'accaparer de l'argent du livret A, en prenant prétexte

de la nécessité de répondre aux besoins de financement des PME. Or, jusqu'ici les banques n'ont pas fait preuve d'efficacité et sont en deçà de ce que la loi impose en la matière et, à tout le moins, ne respectent pas leur obligation de rendre compte de l'usage fait de la part non centralisée. En effet, elles n'ont pas respecté l'obligation qui leur est faite de rendre compte par un rapport public annuel de la réalité de leur action en faveur des PME. Pourtant le cadre législatif est clair : Art. 145 de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie.

D'où le premier coup de scalpel avec la réforme de 2008, qui a permis la banalisation de la distribution.

Il s'agit maintenant, pour le Gouvernement, d'aller plus loin. C'est le cas avec ce nouveau décret du 16 mars 2011 qui fixe la centralisation à 65% à la CDC, c'est-à-dire moins que ce qui était prévu lors de la réforme de 2008 (70%). La Ministre a donc oublié sa promesse faite en 2008 au moment de la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie. Elle disait alors en effet : *«ce taux de 70% est parfaitement légitime...»*.



Il est quand même curieux, alors que l'Etat se désengage financièrement de plus en plus de sa responsabilité à l'égard du financement du logement social, alors même que le besoin est de plus en plus grand qu'il cède à la demande des banquiers insatiables. A se demander s'il veut la mort du logement social...

Le taux de 65% est insuffisant pour assurer de bonnes conditions de financement du logement social, au regard du volume des prêts nécessaires et de leurs taux. En effet, d'une part, les prêts au secteur HLM vont devoir augmenter dans les années à venir, pour répondre aux besoins importants de la population. D'autre part, ces prêts doivent être bonifiés par la CDC pour permettre de construire les logements sociaux à des loyers compatibles avec les revenus des locataires. Pour l'AFOC, il faut revenir au principe d'un taux de centralisation à 100%.

Le cœur du débat est : à quoi doit servir l'épargne collectée via le livret A ?

Pour l'AFOC, l'argent des fonds d'épargne est un bien public qui produit des bénéfices pour l'Etat. Quand on le donne aux banques, elles alimentent leurs propres profits (actionnariat, bonus des dirigeants). Donc, l'enjeu est celui de l'utilisation des fonds publics. A chacun de choisir son camp.

La colocation, une solution ?

Dans certaines situations, il peut être opportun d'envisager une « colocation » (location d'un logement à plusieurs) pour partager les dépenses du logement loué (loyer, charges, assurance, entretien des lieux, impôts locaux, etc.).

La colocation peut être une source de difficultés qu'il vaut mieux connaître avant de se décider.

Elle ne relève pas d'un régime juridique spécifique, mais du droit commun en vigueur (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Afin de constituer une preuve pour les parties (locataire et propriétaire), le contrat de location doit être écrit.

Chaque colocataire signataire du bail en reçoit un exemplaire original mentionnant les clauses obligatoires, les clauses interdites, le montant du loyer, du dépôt de garantie, des charges, la durée du bail, sa révision annuelle, les modalités de congé et de résiliation du bail.

En principe, tous les colocataires signent le même bail.

Il existe des modèles de baux dans les librairies juridiques ou sur internet, sur le site de l'anil : www.anil.org

Tous les colocataires ont les mêmes obligations et les mêmes droits.

Une colocation suppose une bonne entente entre les colocataires et l'acceptation d'arrangements pour la vie en commun.

Afin d'éviter les litiges (par exemple, si l'un des locataires ne paie pas son loyer ou méconnaît ses obligations : défaut d'entretien, tapage, dégradations), il est recommandé de payer le loyer en un seul chèque global qui est transmis chaque mois au propriétaire.

Certains propriétaires acceptent que chaque colocataire lui verse sa quote-part de loyer et de charges. Le bail doit préciser ces modalités. Ces arrangements peuvent néanmoins être sources de litiges, si l'un des colocataires ne respecte pas ses engagements.

La caution

Dans une colocation il est recommandé que chaque colocataire ait sa propre caution. Celle-ci garantit la bonne exécution du contrat et pallie les impayés éventuels du colocataire concerné.

Se porter caution est un engagement lourd de conséquences pour celui qui l'accepte et il importe de bien mesurer

la portée de ses engagements avant de signer l'acte de cautionnement. S'il y a une seule caution pour tous les colocataires, elle est engagée vis-à-vis du bailleur pour l'ensemble des colocataires, ce qui constitue un engagement particulièrement pénalisant.

La durée du bail

Si le logement est loué vide, la durée du contrat est de 3 ans si le propriétaire est un particulier, de 6 ans si c'est une société (gestionnaire de biens, compagnie d'assurance, association).

Le bail est tacitement reconductible pour la même durée sauf congé signifié de part ou d'autre.

Si le logement est meublé (cas des logements étudiants), le bail est d'une durée d'un an (9 mois pour un étudiant).

La révision annuelle du loyer

Elle doit être prévue au contrat par une clause expresse. Il est généralement prévu que le loyer est révisé chaque année à la date anniversaire de signature du contrat en fonction de la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers, indice trimestriel publié par l'INSEE. Si le contrat de location ne comporte pas de clause de révision, le propriétaire n'est pas fondé à augmenter le loyer.

Les congés, le préavis

► Pour le bailleur :

Comme pour tous les logements de droit commun, le bailleur ne peut pas

mettre fin au contrat en cours de bail mais seulement à son échéance.

Il doit respecter un préavis de 6 mois.

Le congé doit être justifié par l'un des motifs suivant : vente du logement, reprise du logement pour l'habiter, motif sérieux et légitime (non-respect des obligations du locataire).

► Pour les colocataires :

Si l'un des colocataires veut quitter le logement en cours de bail, il peut à tout moment donner congé, à condition de respecter un préavis de 3 mois si le logement est loué vide, ou d'un mois si le logement est meublé.

Le préavis de congé peut être ramené à un mois en cas de premier emploi, perte d'emploi, mutation professionnelle, licenciement, allocation du RMI, fin de contrat à durée déterminée, état de santé justifiant un changement de domicile si le colocataire a plus de 60 ans.



Attention à la «clause de solidarité» figurant sur le bail !

Si le bail comporte une «clause de solidarité», le colocataire qui a donné congé et quitté le logement peut se voir réclamer, même plusieurs mois après son départ, des impayés de loyers, de charges ou des réparations locatives.

En effet, le bailleur peut se retourner contre l'un ou l'autre des colocataires (ou ses cautions) solidairement tenus du paiement des loyers et des charges jusqu'à l'échéance du bail éventuellement renouvelé.

Autrement dit, face à un colocataire de mauvaise foi, parti sans payer sa quote-part de loyer et de charges, les colocataires restant peuvent se voir contraints de payer à sa place les impayés. Ils devront ensuite se retourner contre lui pour exiger le remboursement, ce qui est aléatoire. Si le bail ne comporte pas de clause de solidarité (cas le plus favorable), le colocataire qui a donné congé est libéré de ses obligations à l'échéance du préavis.

Il appartient au propriétaire de procéder à la régularisation

des comptes de ce colocataire avant son départ. Ensuite, les colocataires restant dans les lieux continuent à payer leur quote-part de loyer et les charges prévues au contrat.

Si les colocataires le souhaitent, ils peuvent rechercher un nouveau colocataire. Celui-ci doit être agréé par le bailleur et figurer expressément au contrat.

L'assurance du logement contre les risques locatifs (responsabilité civile, vol, incendie, dégât des eaux) est obligatoire, le défaut d'assurance expose les colocataires à la résiliation de plein droit du bail.

Pour pallier d'éventuels litiges, en cas de sinistre par exemple, les colocataires ont intérêt à s'assurer ensemble auprès de la même compagnie.

La colocation est une bonne idée, il ne faut pas en faire une galère.

Sept mois pour signer des «conventions de réservation»



L'article 3 du décret du 15 février 2011 réécrit l'article R.441-5 du CCH. Il est consacré aux contingents et aux modalités de réservation. Il ne modifie pas les taux des contingents, soit 30% pour le contingent préfectoral et 20% au plus pour les logements "réservés aux collectivités territoriales, aux établissements publics les groupant et aux chambres de commerce et d'industrie territoriales" (CCI). Seul petit aménagement : la part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat n'est plus de 5%, mais peut représenter "au plus 5%", le reste du contingent continuant d'aller aux publics prioritaires. Les réservations supplémentaires - en faveur de

l'Etat, des collectivités, des établissements publics territoriaux et des CCI en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement - devront désormais faire l'objet d'une "convention de réservation". Cette convention sur les réservations, signée avec le bailleur social définit "les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés". Dans le cas d'une convention signée avec l'Etat, la convention précise en outre "la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre". Un arrêté à paraître déterminera ce que devront contenir a minima ces conventions. Le décret établit une période transitoire - jusqu'au 1er octobre 2011 - pour permettre la signature des conventions entre l'Etat et les bailleurs sociaux. Au-delà de cette période, les

modalités de mise en œuvre des contingents de l'Etat seront fixées par arrêtés préfectoraux (article 11). L'article 3 instaure également, à l'encontre des organismes bailleurs, une sanction de "l'absence de déclaration au représentant de l'Etat de la mise en service ou de la vacance de tout logement en méconnaissance de la convention de réservation ou de l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention". La sanction prévue en ce cas est celle fixée par l'article L.451-2-1 du CCH, autrement dit une amende pouvant aller jusqu'à "l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés".

Enfin, l'article 4 prévoit l'obligation de transmettre au préfet la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, son ordre du jour et le procès-verbal des décisions.

Décret n° 2011-176 du 15 février relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable



Ce décret du 15 février 2011 apporte plusieurs aménagements à la procédure d'attribution des logements sociaux et à la mise en œuvre du droit au logement opposable (relogement des personnes reconnues prioritaires et à loger en urgence dans le cadre du DALO). Sur le premier point, le décret entend renforcer la transparence en officialisant la pratique des "attributions conditionnelles". Celle-ci autorise la commission d'attribution d'un bailleur social à retenir plusieurs attributaires et à les

classer par ordre de priorité. Le logement est alors proposé au candidat classé en tête, "l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus du logement par le candidat classé devant lui". Jusqu'à présent, l'article R.441-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) obligeait les commissions à examiner "au moins trois demandes pour un même logement à attribuer" (obligation maintenue dans la nouvelle rédaction de l'article), mais n'autorisait pas officiellement le classement. Dans un même souci de transparence et d'harmonisation, l'article 2 du décret prévoit qu'un arrêté du ministre chargé du logement viendra préciser le mode de calcul du "taux d'effort" (rapport entre le loyer et les ressources) du candidat.

Gardiennage d'immeuble...

La loge est claire et propre, il y a beaucoup de monde, des tables, des bouteilles de jus de fruits et de champagne, des gâteaux. La gardienne fête sa retraite après 35 ans de travail dans l'immeuble.

Tout le monde la connaît dans le quartier du Parc Montsouris.

Monter le courrier, les colis, les lettres recommandées, passer l'aspirateur dans les escaliers des 7 étages, faire briller le marbre du hall et les rampes en cuivre, sortir les poubelles à l'aube, dire un petit mot à chacun, avoir l'œil sur le chauffage et sur une fuite dans les WC des chambres de service ou une infiltration sur un balcon... ont été son travail quotidien.

Sa présence et sa vigilance ont assuré une indispensable sécurité dans l'immeuble.

Les copropriétaires l'ont remercié des nombreux services rendus.

Le plus difficile maintenant est de trouver sa remplaçante...



GUIDE DU LOGEMENT SOCIAL

L'AFOC s'attache depuis de longues années à défendre les droits des locataires. En effet, le logement est un élément essentiel du cadre de vie des consommateurs que nous sommes tous.

Un nombre croissant de ménages sont à la recherche d'un logement social ou sont déjà locataires en HLM. Différentes dispositions législatives ou réglementaires sont venues récemment modifier les règles.

L'AFOC, association de locataires agréée, a donc jugé utile de faciliter la tâche de tous ceux qui habitent en HLM ou qui exercent un rôle de conseil auprès des locataires.

Ce guide, décrit l'essentiel de ce qu'il faut savoir et donne des renseignements pratiques sur les organismes auxquels s'adresser.

Prix : 7 €

Nouvelle édition
2011

BON DE COMMANDE

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Je commande exemplaires du "Guide du Logement Social"

Je joins un chèque de € signature :