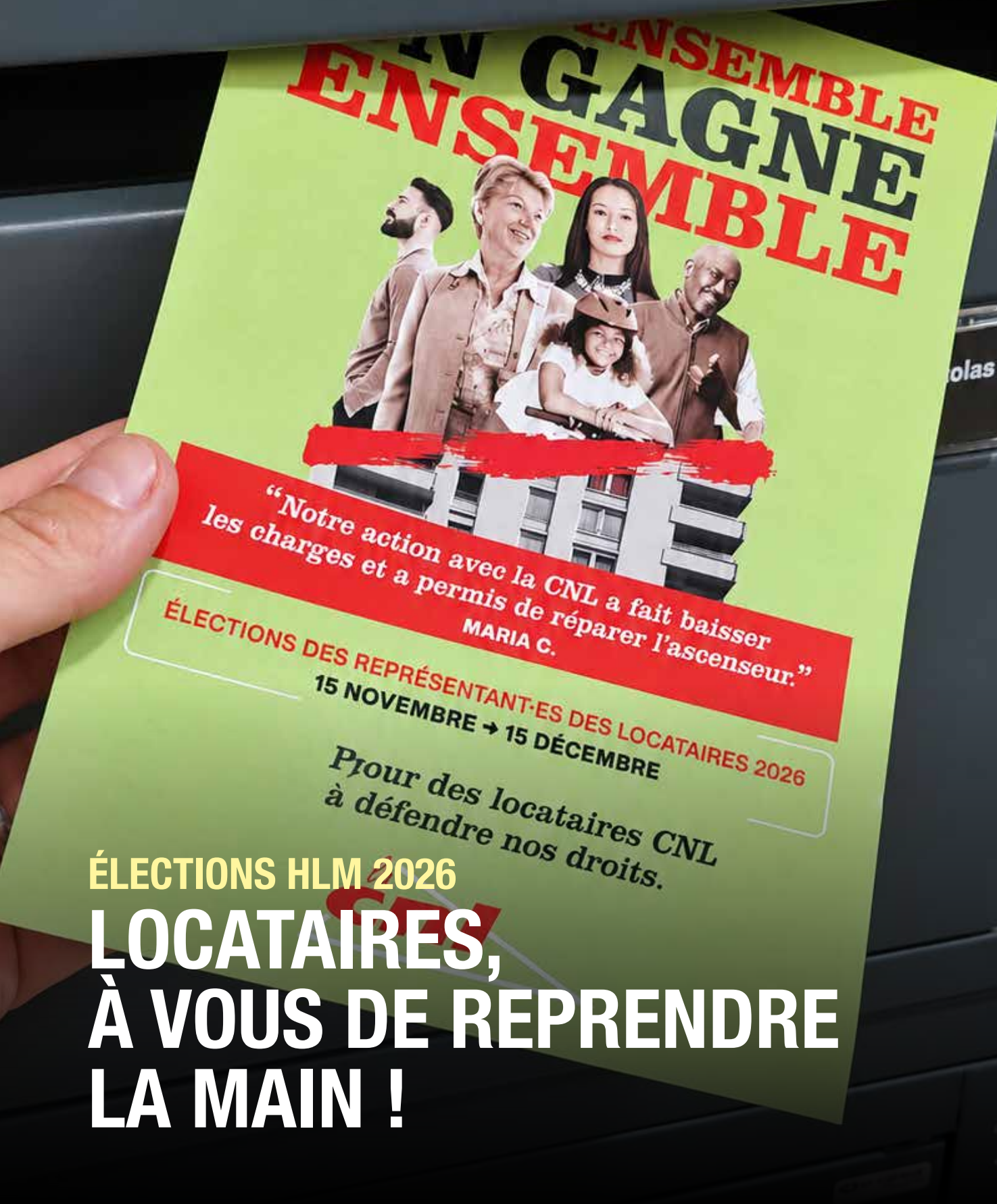
LOGEMENT & FAMILLE
LA REVUE D'INFORMATION DE LA CNL
N°351 - 3€
Novembre 2026



ÉLECTIONS HLM 2026

LOCATAIRES, À VOUS DE REPRENDRE LA MAIN !

NOUVEAUTÉ 2026



Tarifs en vigueur au 1er septembre 2026

La loi SRU
On la garde !

La loi SRU est un pilier du droit au logement. Alors que la crise s'aggrave, certains veulent pourtant réduire les obligations des communes.
La CNL défend au contraire son renforcement : relever l'objectif de logements sociaux, sanctionner les communes qui refusent de construire et redonner aux organismes HLM les moyens de produire, rénover et adapter les logements au changement climatique.
Derrière les chiffres, il y a des vies et un droit fondamental : se loger dignement.
Avec ce plaidoyer, la CNL appelle à un véritable choc de solidarité pour faire du logement social et public un pilier du contrat social et républicain.

Ce livre est initialement proposé au prix de 15 € (+ 5 € de frais de port).

	Prix public	Prix adhérent	Quantité	*Total*
La loi SRU : on la garde !	15 €	12 €		
			*Frais de port **	
			TOTAL TTC	

Grille tarifaire : Frais de port *	
À l'unité : 5 €	Pour 5 ex. : 10 €
Pour 10 ex. : 11 €	Pour 20 ex. : 17€
Pour 30 ex. : 18 €	Pour 40 ex. : 24€
Pour 50 ex. : 25 €	Pour 100 ex. : 27€

Pour des quantités spécifiques, nous contacter.

Date de la commande :

Signature :

MODE DE RÈGLEMENT

Joindre votre règlement à votre commande
Virement à privilégier :
IBAN : FR76 1027806137000342782418 4 BIC : CMCIFR2A
ou chèque (libellé à l'ordre de la CNL)
Une facture vous sera adressée.

ADRESSE DE FACTURATION

Siège social .....
Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
.....
Code postal .....
Ville .....
Téléphone .....
Email .....

MODE DE RETRAIT OU DE LIVRAISON

☐ ***Je souhaite retirer ma commande le :***

☐ ***Je demande que ma commande soit expédiée à l'adresse suivante :***

Siège social .....
Nom .....
Prénom .....
Adresse .....
.....
Code postal .....
Ville .....
Téléphone .....
Email .....

Merci d'adresser votre commande à :
Confédération Nationale du Logement
8 rue Mériel - BP119 - 93104 Montreuil cedex - Tél : 01 48 57 04 64 - N° SIREN : 775681265
Email ***servicefacturation@lacnl.com***

la cnl
LOGEMENT ET FAMILLE
LE RÉVEIL DES LOCATAIRES

Revue d'information
de la Confédération
Nationale du Logement

8 rue Mériel, BP 119,
93104 Montreuil Cedex
Tél. : 01 48 57 04 64
Fax : 01 48 57 28 16
Courriel : cnl@lacnl.com

Rédaction en chef
Marie-Pierre VIEU
mariepierre.vieu@lacnl.com

Ont collaboré à ce numéro
Vincent Clédiere, Catherine Colleu,
Léa Rivière, Marie-Pierre Vieu,
Philippe Teste

Direction artistique
Sébastien Bergerat
Iconographie
Sébastien Bergerat / Midjourney

Impression
Imprimerie Berger Levrault Toul

Partenariat
Catherine Colleu
catherine.colleu@lacnl.com

Abonnement
Catherine COLLEU
catherine.colleu@lacnl.com
Abonnement annuel : 30,00 euros
Adhérent : 15,00 euros
CCP 43101 E PARIS

Directeur de la publication
Eddie JACQUEMART

ISSN : 0753-1419
Commission paritaire
de presse n° 0624 G 80010

SYNDICAT DE LA PRESSE SOCIALE

CNL Confédération Nationale du Logement
Confédération Nationale du Logement
@La_CNL
@CNLogement
@cnlogement
confederationnationaledulogement.fr

SOMMAIRE

4 **ON EN A PARLÉ**

5 **ÉDITO**
CATHERINE COLLEU

6 **BRÈVES**

8 **ACTU**
OUTRE-MER : LES TERRITOIRES SACRIFIÉS PARMI LES RELÉGUÉS DE L'AUSTÉRITÉ

10 **DOSSIER**
LOCATAIRES, À VOUS DE REPRENDRE LA MAIN !

18 **LOGEMENT**
- DE LA COLÈRE EUROPÉENNE À LA SÉCURITÉ SOCIALE DU LOGEMENT
- AU QUÉBEC, LA COLOC BOUSCULE LES ÉQUILIBRES POLITIQUES
- PROTECTIONS DES LOCATAIRES EN EUROPE

20 **CONSO**
- APFAS : SOMMES-NOUS VRAIMENT INFORMÉS ET PROTÉGÉS ?
- LA GRATUITÉ, UNE NOUVELLE CONQUÊTE SOCIALE ?

22 **VOS QUESTIONS**

27 **CULTURE**
DEUX ROMANS QUI RECENSENT LES FRAGILITÉS CONTEMPORAINES

ON EN A PARLÉ

Faits marquants de ces dernières semaines dans la presse

« CASSEURS, PILLEURS, VOLEURS : LES PRESTATIONS SOCIALES, C'EST TERMINÉ ! »

C'est le ministre du logement, Vincent Jeanbrun qui l'a affirmé lundi 19 octobre sur X. Une circulaire dont le rôle est d'interpréter la loi et de donner des instructions aux agent·es a été rédigée en ce sens avec le concours de Gérald Darmanin, ministre de la Justice.

L'instruction a été préparée durant plusieurs mois. Elle visait initialement à permettre de déduire les revenus du narcotrafic des prestations sociales. Elle a ensuite été élargie aux revenus occultes et illicites, incluant le recel. Ainsi, les personnes condamnées pourraient voir leur revenu de solidarité active (RSA), leurs allocations-chômage, leurs aides au logement ou leurs allocations familiales réduites. Ce document s'appliquera aussi au narcotrafic, à la revente de contrefaçons ou au trafic de tabac.

MEDIAPART

EMMANUEL MACRON PASSE ENCORE UN CAP RÉPRESSIF

Emmanuel Macron ne répond pas à la colère sociale. Pire, il la muselle. « *La consigne générale : pas de manifestations dans les jours à venir* », a déclaré le président de la République ce 22 octobre. La provocation élyséenne est la seule réponse apportée aux 800 000 manifestants pacifistes du 17 octobre.

À l'issue d'une réunion de crise, le chef de l'État a déroulé la « doctrine arrêtée », à la suite des débordements survenus samedi dernier. Ainsi, si des demandes de manifestations sont déposées « *par des gens qui n'ont aucune légitimité pour le faire, elles seront interdites par les préfets* ».

Et pour celles organisées par les centrales syndicales, « *des tracés alternatifs* » seront proposés pour protéger les centres-villes. Sont concernés les villes du Mans, Rouen, Le Havre ou encore Bourg-en-Bresse. « *La décision d'Emmanuel Macron n'est pas légale car elle généralise les interdictions, en dépit des réalités locales,* insiste Nathalie Tehio, présidente de la Ligue des droits de l'homme (LDH).

ENCADREMENT DES LOYERS : LE SÉNAT ADOPTE LA PROLONGATION DU DISPOSITIF DANS UNE VERSION MINIMALISTE

Une union sacrée autour du plus petit dénominateur commun : c'est ce qui s'est joué, mercredi 21 octobre au Sénat, appelé à se prononcer sur l'encadrement des loyers. Par 325 voix pour et 17 contre, les sénateurs ont adopté une proposition de loi permettant de prolonger pour deux ans dans les 71 villes qui l'expérimentent déjà l'expérimentation prévue par la loi ALUR de 2014 et renforcée par la loi ELAN de 2018.

Le Monde

« NE FAISONS PAS DE LA SOLIDARITÉ UNE VARIABLE D'AJUSTEMENT », DÉNONCE VACANCES ET FAMILLES

L'association de vacances et tourisme solidaires, Vacances et Familles, lance une pétition pour demander la suppression de l'article 50 du projet de loi de finances de l'État qui prévoit de ponctionner l'Agence nationale des chèques vacances de 125 millions d'euros au détriment de ses missions de solidarité.

Cette agence permet de financer des dispositifs de solidarité et de soutenir l'accès aux vacances de publics qui, sans ces mécanismes, en seraient largement privés (…) 90 ans après les congés payés, ne renonçons pas à l'ambition sociale.

Signez la pétition
vacancesetfamilles.org/tribune-solidarite/

VACANCES & familles
La solidarité au cœur des territoires !

« ON ASSISTE À UNE DÉRIVE DE L'ÉTAT DE DROIT », ALERTE NATHALIE TEHIO, PRÉSIDENTE DE LA LDH

On ne répond pas à un mouvement social par les interdictions et la violence, mais par la négociation et des mesures politiques (…) Le gouvernement refuse le dialogue et traite le mouvement de jeunesse et les syndicats avec mépris. Cela ne peut qu'attiser la colère et la tentation pour certains de se dire qu'il n'y a que par la violence que l'on peut se faire entendre. C'est dangereux pour la démocratie. C'est la responsabilité de l'exécutif, car c'est à lui de créer les conditions du dialogue.

Libération

EDITO CATHERINE COLLEU

Trésorière de la CNL



DANS LA RUE COMME AUX ÉLECTIONS, IMPOSONS NOS DROITS !

Le 15 novembre débuteront les élections des représentants des locataires. Pendant un mois, les habitants pourront adresser un signal fort aux bailleurs comme au gouvernement. La CNL veut faire de ce rendez-vous un véritable référendum sur l'avenir du logement social et public, et sur les moyens de le faire vivre.

Faire élire un maximum d'administrateurs CNL, c'est donner du poids à des représentants qui se battent pour le gel des loyers, le contrôle des charges et le remboursement des sommes indûment réclamées. C'est faire entendre la voix des locataires lors des rénovations, exiger leur participation aux décisions et revendiquer un droit de veto face aux démolitions décidées sans eux et contre eux. C'est enfin obtenir des travaux d'entretien à la hauteur des besoins et des conditions de vie dignes pour toutes et tous.

« Le vote sera le moyen de prolonger les manifestations en pesant pour la défense du modèle HLM, la protection des locataires et des services publics de proximité »

Ce scrutin aura lieu alors que la colère sociale s'amplifie. Après les lycéens, les 17 et 24 octobre, ce sont 800 000 personnes qui sont descendues dans la rue pour dénoncer la vie chère et défendre le pouvoir d'achat, mais aussi notre modèle social face au recul des services publics, aux ruptures de droits et au mépris opposé aux plus pauvres. Ce mouvement, d'une ampleur inédite depuis la réforme des retraites, témoigne également d'une exigence d'égalité, de justice et de dignité. Il appelle des mesures immédiates : de Parcoursup au budget 2027, le pouvoir doit entendre ces revendications.

Ces exigences sont dans la tête des locataires, elles seront au cœur des élections HLM et elles doivent pouvoir s'exprimer. Alors que se prépare le budget 2027, nous refusons le gel des aides personnelles au logement (APL), la poursuite des ponctions indignes de la RLS et le détricotage de la loi SRU. Moins de moyens pour le logement social, ce sont des rénovations retardées, des besoins d'entretien négligés et des familles davantage étranglées par les loyers et les charges.

Le vote sera alors le moyen de prolonger les manifestations en pesant pour la défense du modèle HLM, la protection des locataires et des services publics de proximité. Il permettra de mettre un carton rouge au ministre du Logement, Vincent Jeanbrun, qui est aux avant-postes de la politique de répression et de recul social du gouvernement Lecornu. Il y a quelques jours encore il agitait encore une circulaire visant à sanctionner les familles en leur retirant des aides sociales lorsqu'un enfant est impliqué dans des actes de pillage ou de casse. Il est également un partisan de la remise en cause de la mixité sociale et de l'obligation de construction de logements sociaux dans les communes.

Le scrutin va s'ouvrir dans une situation sociale inédite, faisons-en un moment de luttes et de victoires des locataires, sur la politique du logement, le budget 2027 comme sur leur quotidien.

Depuis 1916, la CNL se bat à leurs côtés. Ce numéro de *Logement & Famille* témoigne de cette force collective que nous constituons.

Du 15 novembre au 15 décembre, faisons voter CNL. Organisés, nous pouvons gagner et reprendre notre part du pouvoir !

BRÈVES



LOIRET (45)

MOBILISÉS CONTRE LE RN

Le samedi 24 octobre, la CNL était mobilisée à Orléans pour dénoncer l'imposture sociale que représente le Rassemblement National. Gel des loyers, hausse du SMIC, taxation des ultra-riches, SRU... sur tous ces sujets essentiels, le RN et ses élus ont toujours porté avec constance des positions allant à l'encontre des intérêts des locataires. Il est grand temps de faire tomber les masques ! Le RN, c'est la continuité du pire de ce qui a été fait ces 10 dernières années, avec le racisme en plus ! ●



SEINE SAINT DENIS (93)

SEINE-SAINT-DENIS : L'EFFET BOULE DE NEIGE DU GEL DES LOYERS SE POURSUIT

La mobilisation de la CNL Seine-Saint-Denis gagne du terrain. Après Seine-Saint-Denis Habitat et l'OPH d'Aubervilliers, Est Ensemble Habitat rejoint la dynamique du gel des loyers en 2027. Plaine Commune Habitat doit prochainement se prononcer. Cette avancée montre que la bataille pour le pouvoir d'achat des locataires peut produire des résultats concrets. Alors que les prix continuent de peser sur les budgets populaires, ne pas augmenter les loyers constitue un soutien immédiat pour des milliers de familles.

La CNL entend désormais poursuivre son action auprès des bailleurs qui n'ont pas encore franchi le pas : la SEMISO à Saint-Ouen, Drancy Avenir et l'OPH d'Aulnay-sous-Bois. Le combat s'annonce également plus difficile auprès des entreprises sociales pour l'habitat, liées au 1 % logement. Mais la fédération ne compte pas s'arrêter là. Son objectif est d'étendre le gel des loyers à l'ensemble du parc social du département. Une mobilisation qui rappelle que les choix des bailleurs ne sont pas une fatalité et que la défense du pouvoir d'achat passe aussi par l'action collective des locataires. ●

HAUTE-MARNE (52)

CHAUMONT : LA CNL DÉFEND LE PROJET MISTRAL

La Confédération nationale du logement (CNL) de Chaumont réaffirme son soutien au projet Mistral, au Clos-Dormoy. Portée par le bailleur social, l'opération prévoit 36 logements sobres en énergie, dont 21 logements très sociaux, ainsi que des jardins partagés, des jeux et un terrain de pétanque.

Pour Didier Demange, administrateur CNL, président de la CNL locale, ce programme est essentiel à l'attractivité du territoire, confronté à une perte d'habitants. Les logements vacants sont souvent anciens, énergivores et inadaptés aux besoins. Le projet a déjà été validé deux fois par le conseil d'administration, dispose d'un permis de construire et a résisté aux recours devant la justice administrative.

La CNL alerte aussi sur le coût d'un abandon : deux millions d'euros de pertes pour le bailleur, des réhabilitations menacées et un risque de hausse des loyers pouvant atteindre 5 %. Près d'un million d'euros de subventions de l'État et d'Action Logement sont prévus. Pour la CNL, les locataires ne doivent pas payer le prix d'un renoncement. ●



PARIS (75)

LA CNL75 DEMANDE LE GEL DES LOYERS SOCIAUX EN 2027

Le président de la CNL75, Oualid Akkari, a saisi le maire de Paris pour demander le gel des loyers en 2027 dans l'ensemble du parc social parisien, notamment chez Paris Habitat, la RIVP, Élogie-Siemp et HSF.

Dans sa lettre, il rappelle que la Ville avait obtenu en 2026 le gel des loyers de trois bailleurs, protégeant ainsi quelque 225 000 logements. Il demande de prolonger et d'élargir cette mesure à tous les bailleurs sociaux, alors que le projet de budget 2027 prévoit 54 milliards d'euros d'économies, dont un gel des APL.

Pour les locataires, le risque est celui d'une double peine : des aides au logement qui stagnent, tandis que les loyers et les charges continuent de peser sur les budgets familiaux. À cette pression s'ajoute le coût de l'énergie. Pour la CNL75, le logement social doit rester un rempart contre la vie chère. Oualid Akkari appelle donc le maire à intervenir auprès des bailleurs pour qu'aucune hausse de loyer n'intervienne au 1er janvier 2027. ●

ILE DE FRANCE

LA CNL ET LES ÉLU·ES FRANCILIENS INTERPELLENT L'ÉTAT

Mardi 6 octobre, la CNL, aux côtés d'élus, d'habitants, de la CSF et du DAL, a manifesté devant le ministère du Logement pour exiger des réponses à la crise. En Île-de-France, près d'un million de foyers attendent un logement social, avec des délais moyens pouvant atteindre onze ans dans la Métropole du Grand Paris. Les manifestants revendiquaient 40 000 logements sociaux par an en Île-de-France, la fin de la RLS et davantage de moyens pour les bailleurs.

Eddie Jacquemart a réclamé un plan massif de construction, l'encadrement du marché et le renforcement de la loi SRU, ainsi que la Sécurité sociale du logement. Il a rappelé l'importance des élections des représentants des locataires pour interpeller le gouvernement sur ses responsabilités sociales. ●



LA CNL MOBILISÉE POUR PÉRENNISER L'ENCADREMENT DES LOYERS

Le 21 octobre, la CNL participait au rassemblement organisé devant le Sénat, aux côtés de la Plateforme Logement, de syndicats et de mouvements sociaux, dont Solidaires et le DAL. Objectif : réclamer le renforcement et la pérennisation de l'encadrement des loyers, dispositif essentiel pour protéger les locataires face à la hausse des prix. Des mobilisations étaient également organisées dans plusieurs villes de France. ●





YONNE (89)

CNL 89 : LE DROIT DES HABITANTS EN PARTAGE

À l'occasion de la Journée du droit des habitants, la CNL 89 a investi un fort lieu de passage de Sens pour organiser un après-midi ouvert à toutes et tous. Sous un barnum monté pour l'occasion, gâteaux faits maison par les adhérentes, boissons offertes par la Fédération et jeux préparés par la salariée ont favorisé les rencontres. Des chaises installées à proximité ont permis aux habitantes et habitants de s'arrêter, de jouer, de discuter et de partager un moment convivial. Avec le soleil au rendez-vous, cette belle initiative a fait vivre le quartier et rappelé que le droit des habitants, c'est aussi le droit de se retrouver, d'échanger et de faire collectif.●

RÉGION. PACA

MARSEILLE LA CNL DÉNONCE UNE IMPASSE

Réunis à Marseille le 10 octobre, les représentants de la Confédération nationale du logement (CNL) en Provence-Alpes-Côte d'Azur alertent sur la dégradation des conditions de vie des locataires HLM. Hausse des factures d'eau et d'énergie, charges croissantes, logements vétustes, mauvaise isolation, pour les ménages modestes, se loger devient un choix douloureux entre payer son loyer et se nourrir.

La crise se traduit aussi par une pénurie de logements. La CNL estime qu'il faudrait construire 250 000 logements sociaux par an, contre environ 80 000 aujourd'hui. Dans les Bouches-du-Rhône, près de 80 000 demandes sont recensées, plus de 36 000 dans le Var et 20 000 dans le Vaucluse. L'association dénonce le désengagement de l'État, les moyens insuffisants des bailleurs, les effets de la réduction de loyer de solidarité (RLS) et l'affaiblissement de la loi SRU.

À l'approche des élections des représentants des locataires, du 15 novembre au 15 décembre, la CNL appelle à la mobilisation. L'enjeu est de faire entendre la voix des habitants et défendre leurs droits face à une crise qui s'aggrave. ●

OUTRE-MER : LES TERRITOIRES SACRIFIÉS PARMI LES RELÉGUÉS DE L'AUSTÉRITÉ

Près de 100 000 ménages attendent un logement social outre-mer. Pourtant, le budget 2027 réduit les moyens consacrés au logement et à l'aménagement. Derrière la hausse affichée des crédits de paiement, les autorisations d'engagement reculent. Pour la Confédération nationale du logement (CNL), cette austérité aggrave une crise déjà dramatique.

En Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion comme à Mayotte, la crise du logement n'a rien d'une fatalité insulaire. Elle est le produit d'inégalités persistantes, de décennies de sous-investissement et d'une politique publique incapable de répondre aux besoins. Vie chère, faibles revenus, matériaux coûteux, croissance démographique et risques naturels renchérissent les opérations. L'habitat indigne et informel reste massif. Ainsi en Guadeloupe, des habitants subissent encore des coupures d'eau récurrentes. L'urgence est connue. Les moyens, eux, ne suivent pas.

La Ligne budgétaire unique (LBU), principal instrument de financement de l'État pour le logement social outre-mer, est directement en cause. Sur les 234,3 millions d'euros inscrits en autorisations d'engagement en 2026, seuls 105,9 millions avaient été notifiés aux territoires au moment du constat rapporté. Les bailleurs lors du congrès USH de septembre, ont réclamé 60 millions supplémentaires pour débloquer les opérations. En 2025, 4 600 logements avaient été agréés outre-mer.

Les situations locales donnent la mesure du désastre. En Guadeloupe, l'enveloppe initialement programmée à 23 millions d'euros aurait été ramenée à 13 millions. Quelque 14 000 demandeurs attendent un logement social et 37 000 logements seraient insalubres ou indignes. À La Réunion, 50 000 ménages sont en attente : environ 2 000 logements sont produits chaque année, quand 5 800 seraient nécessaires. En Guyane, les crédits disponibles seraient passés de 60 à 24 millions d'euros, mettant en péril les constructions et les opérations d'aménagement.

LE TOUR DE PASSE-PASSE BUDGÉTAIRE

Le budget 2027 prévoit 3,5 milliards d'euros de crédits de paiement pour la mission outre-mer, soit 113 millions supplémentaire. Mais les autorisations d'engagement baissent de 181 millions, à 3,4 milliards. Selon le rapporteur Yoann Gillet, elles reculent de 7 % à périmètre constant. La hausse des crédits de paiement sert surtout à régler les engagements passés.

Pour le logement, le gouvernement annonce 234 millions d'euros en autorisations d'engagement et 217,5 millions en crédits de paiement. Mais la députée Émeline K/Bidi dénonce une baisse respective de 19,3 % et de 2 %. Entre 2023 et 2025, les demandes de logement social ont augmenté de 74 % en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion, contre 34 % pour les attributions. Au total, 90 000 logements manqueraient dans les départements et régions d'outre-mer.

Autre problème : les crédits votés ne sont pas tous versés. Pourtant, les organismes de logement social indiquent avoir consommé jusqu'à 111 % des crédits qui leur ont été notifiés. Faute de financements disponibles, des constructions et des réhabilitations restent bloquées.

LA CNL EXIGE DES ACTES

À la crise du logement s'ajoute l'étranglement financier des locataires. À La Réunion, Erick Fontaine, maire de La Possession et administrateur de la CNL, dénonce le gel des aides au logement prévu en 2027 qui toucherait 112 000 allocataires dans un territoire où 36,4 % de la population vit sous le seuil de pauvreté.

Les dossiers de surendettement ont augmenté de 28 % au premier semestre 2026 par rapport à la même période de 2025. Geler les aides quand les revenus ne suivent plus, c'est faire payer la crise à ceux qui la subissent déjà.

Jean Michel Saingany, président de la CNL de la Réunion refusent que l'outre-mer serve de variable d'ajustement budgétaire. Ils exigent une LBU renforcée, des crédits notifiés et débloqués sans délai, une relance massive de la construction et de la réhabilitation, la résorption de l'habitat indigne et des mesures contre les loyers et les charges qui étranglent les familles.

Les territoires ultramarins réclament les moyens de répondre à des besoins documentés. Quand l'État réduit les crédits du logement et de l'aménagement, il choisit de prolonger la pénurie, de repousser les chantiers et de laisser des familles sans solution. La CNL exige que le budget 2027 rompe avec cette politique de relégation. Le droit au logement ne peut pas être sacrifié au nom de l'austérité.

En cette mi-octobre où les mobilisations sont rattrapées par des violences inédites, les territoires ultramarins rappellent l'urgence de répondre aux inégalités et à la vie chère. Sans réduire ces tensions à la seule crise du logement et sociale, l'État ne peut ignorer les besoins essentiels qui s'accumulent et avec le budget 2027 aggraver le sentiment d'abandon. La CNL exige des investissements à la hauteur de tous les besoins et tous les territoires

● MARIE PIERRE VIEU

> **« Erick Fontaine, maire de La Possession et administrateur de la CNL, dénonce le gel des aides au logement prévu en 2027 qui toucherait 112 000 allocataires dans un territoire où 36,4 % de la population vit sous le seuil de pauvreté. »**

> **« En 2025, les militants et élus de la CNL ont permis de récupérer 1 million d'euros en faveur des locataires, grâce au contrôle des charges et au respectdes réglementations. »**



OUTRE-MER : LES 41 RECOMMANDATIONS QUI ONT FAIT PSCHITT

Le 10 juin 2026, l'Assemblée nationale a publié un rapport de 256 pages sur le logement social outre-mer, présenté par les députés Karine Lebon (GDR) et François Jolivet (Horizons), après cinq mois de travaux. Le constat est alarmant : entre 2019 et 2025, les demandes de logements sociaux ont augmenté de près de 55 %, tandis que le parc ne progressait que de 13,2 %. Pour répondre à cette crise, les rapporteurs formulent 41 recommandations visant à accélérer la construction et à mieux répondre aux besoins des ménages modestes. Ils préconisent notamment de dégeler les crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) en 2026, d'en augmenter les financements selon une trajectoire pluriannuelle, de renforcer les sanctions contre les communes qui ne respectent pas leurs obligations de logements sociaux et d'imposer au moins 30 % de logements très sociaux dans chaque programme HLM. Le rapport propose également de renforcer la rénovation du parc existant, de lutter contre l'habitat indigne, de développer l'hébergement d'urgence et l'accession sociale à la propriété, ainsi que de mieux coordonner l'action de l'État et des collectivités. Mais ces propositions se heurtent à une réalité budgétaire préoccupante et sans moyens supplémentaires pérennes, elles risquent de rester lettre morte, tandis que le mal-logement continuera de s'aggraver outre-mer. ●

EDDIE JACQUEMART EN VISITE À LA RÉUNION POUR PORTER L'URGENCE DU LOGEMENT

Du 26 octobre au 2 novembre, Eddie Jacquemart, président national de la CNL, se rend à La Réunion aux côtés de Jean-Michel Saingainy, président de la Fédération CNL Réunion-Mayotte.

Sur l'île, 74 % de la population est éligible au logement social et 35 000 logements sociaux manquent pour répondre aux besoins. Face à cette crise, la délégation rencontrera élus, institutions, bailleurs et locataires pour défendre le financement du logement social, la qualité de l'habitat et les droits des habitants. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), dont la répercussion sur les locataires soulève des questions de transparence, sera également au cœur des échanges.

En 2025, les militants et élus de la CNL ont permis de récupérer 1 million d'euros en faveur des locataires, grâce au contrôle des charges et au respect des réglementations. Une conférence de presse se tiendra le mercredi 28 octobre à 9 heures, au siège de la CNL à Saint-Benoît, en présence de locataires concernés. L'objectif est de faire entendre leurs difficultés et obtenir des réponses concrètes à l'urgence du logement. ●

LOCATAIRES, À VOUS DE REPRENDRE LA MAIN !

Dans quelques semaines, les locataires HLM seront appelés à élire leurs représentant.es. Ce rendez-vous ne doit pas être regardé comme une simple formalité institutionnelle. Chaque bulletin représente une certaine idée du logement social : un logement géré comme un bien commun, avec des locataires entendus et associés aux décisions, ou, à contrario, un modèle toujours plus soumis aux logiques de concentration, de rentabilité et d'éloignement des habitant.es.

Les transformations engagées ces dernières années ne sont pas neutres. La loi Élan, les fusions d'organismes et la recomposition de grands groupes comme ICF ont profondément modifié le paysage HLM. À mesure que les centres de décision s'éloignent, le risque grandit de voir les locataires réduits au rang d'usagers à qui l'on demande de s'adapter. Pourtant, derrière les restructurations administratives, il y a des conséquences très palpables, des interlocuteur.ices plus difficiles à joindre, des réclamations qui s'enlisent, moins d'élu.es, des décisions prises loin des réalités locales, des travaux repoussés et une qualité de service qui se dégrade.

C'est précisément pour cela que la représentation des locataires est essentielle. Siéger dans les conseils d'administration, intervenir sur les loyers, les charges, l'entretien, les réhabilitations, demander des comptes sur les décisions prises : ce pouvoir n'est pas symbolique. Il permet de remettre les habitant.es là où ils doivent être, au cœur des choix qui concernent leur logement et leur quotidien.

À la CNL, cette présence se traduit par du concret. Obtenir ou défendre un gel des loyers, contrôler les charges et exiger leur transparence, intervenir sur l'entretien et les travaux, contester des décisions injustes, porter la parole des habitant.es auprès des bailleurs : voilà ce que signifie représenter les locataires. Rien de tout cela ne tombe du ciel. Chaque avancée est le résultat d'un rapport de force construit, de locataires qui s'organisent et refusent de subir isolément.

Ces élections posent donc une question politique simple : quel logement social voulons-nous demain ? Un parc réduit, financiarisé, géré à distance, où le locataire devient une variable d'ajustement ? Ou un logement social et public renforcé, accessible, entretenu, démocratique, où les habitant.es disposent de véritables droits et de moyens pour les faire respecter ? C'est cette alternative que le scrutin met aussi devant nous.

Dans une période où les loyers, les charges et les difficultés du quotidien pèsent toujours davantage sur les ménages, laisser sa voix de côté reviendrait à abandonner une part de ce pouvoir. À l'inverse, voter, rejoindre une amicale, parler avec ses voisin.es et se mobiliser, c'est transformer des problèmes individuels en revendications communes. C'est aussi refuser que l'avenir du logement social se décide sans celles et ceux qui le font vivre chaque jour.

Du 15 novembre au 15 décembre, chaque voix comptera. Mais l'enjeu dépasse le seul résultat électoral. Il s'agit de faire de ce scrutin un véritable rendez-vous pour défendre le logement social et public, rappeler aux bailleurs que les locataires ne sont pas des spectateurs et montrer qu'ensemble, ils peuvent peser sur les décisions. Le logement ne peut pas se décider sans celles et ceux qui y vivent, il est temps de reprendre le pouvoir. ● LÉA RIVIÈRE

« voter, rejoindre une amicale, parler avec ses voisin·es et se mobiliser, c'est transformer des problèmes individuels en revendications communes. »



LE VOTE CNL CONTRE LA MARCHANDISATION DU PARC SOCIAL

Ce sera le premier scrutin aussi fortement marqué par les recompositions du parc HLM issues de la loi ELAN. Adoptée en 2018 au nom de la rationalisation et, de fait, de la marchandisation du logement, cette loi a ouvert une brèche sans précédent dans le modèle français du logement social, avec les regroupements forcés de bailleurs, la vente de logements HLM et la fragilisation du maintien dans les lieux.

Cette logique rappelle celle de Margaret Thatcher au Royaume-Uni dans les années 1980. Son dispositif *Right to Buy* a abouti à la vente d'environ 1,34 million de logements et à une baisse de la part du parc social, passée de 31 % en 1979 à 17,3 % en 2016. Elle fait aussi écho aux privatisations menées en Allemagne, où 917 000 logements publics ont été vendus entre 1999 et 2008, soit 45 % des 2,05 millions de logements recensés, cédés à de grands investisseurs privés.

La France ne reproduit pas à l'identique ces trajectoires. Mais la direction prise est préoccupante. Derrière ces transformations, les locataires sont directement touchés, tant dans leurs droits que dans la qualité des services qui leur sont rendus.

À l'arrivée, c'est toute une conception du logement HLM qui bascule. Voter CNL aux élections des représentants des locataires, c'est s'opposer à cette dérive et défendre un modèle de logement social et public pour le renforcer. ●

UNE FUSION QUI RÉDUIT AU QUART LA VOIX DES LOCATAIRES

La loi ELAN a regroupé les quatre entités d'ICF Habitat, bailleur historique des cheminots, en une seule, réduisant de 12 à 3 le nombre d'administrateurs locataires. Cette concentration fragilise la représentation des habitants.

Créé en 1927 pour loger les cheminots, ICF Habitat est devenu progressivement un acteur national du logement social, ouvert à l'ensemble des demandeurs, tout en restant une filiale du groupe SNCF. Après plusieurs étapes de développement et de réorganisation, les quatre entreprises sociales pour l'habitat historiques, Atlantique, La Sablière, Nord-Est et Sud-Est Méditerranée, ont fusionné en avril 2026 au sein d'une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) unique. Le bailleur gère désormais près de 100 000 logements sociaux. Il annonce un programme d'investissement de 7 milliards d'euros sur dix ans, avec 18 000 logements à produire et 25 000 à réhabiliter.

Derrière cette réorganisation, les conséquences pour la démocratie locative sont immédiates. La fusion réduit fortement la représentation des locataires. Ainsi, de douze administrateurs élus dans les quatre sociétés, ils ne sont plus que trois dans la nouvelle structure.

Pour la CNL, cette baisse du nombre d'élus locataires traduit un recul concret de la démocratie locative. Aux élections de 2022, douze représentants issus de six organisations avaient été élus. Avec 29,31 % des voix, la CNL arrivait en tête. La fusion met fin aux mandats en cours et réduit la démocratie locative, malgré la promesse de maintenir une proximité de terrain grâce à une trentaine d'agences territoriales.

LA DÉMOCRATIE ET LES REVENDICATIONS LOCATAIRES MIS À MAL

La CNL avait demandé un moratoire, des groupes de travail à tous les niveaux et le maintien des mandats jusqu'à leur terme, en décembre 2026. La direction a rejeté ces propositions. Pour compenser la perte de représentation, ICF a prévu trois sièges de censeurs à voix consultative, en complément des trois administrateurs locataires. Mais la vacance de l'un de ces sièges a ravivé les tensions. Au regard de ses résultats électoraux et de son implantation, la CNL en a demandé l'attribution. Sans succès.

La bataille continue. Le vote CNL sera celui du refus de ce hold-up démocratique et de la reconquête du pouvoir des locataires ! ● **MPV**

LA RESTRUCTURATION EN 4 CHIFFRES CLÉS

730 → 640
Organismes HLM
Entre 2018 et 2023, hors sociétés de coordination.

335
Organismes concernés
Soumis à l'obligation de regroupement selon le Sénat.

73 %
En conformité
Part des organismes concernés satisfaisant à l'obligation au 22 septembre 2021.

PLUS DE 60
Sociétés de coordination
Créées entre 2018 et 2024.

Sources : ministère chargé du Logement, Les organismes de logement social, chiffres clés 2023 ; Sénat, rapport sur la restructuration du secteur ; ANCOLS, Panorama du logement social 2025

LE PATRIMOINE HLM MIS À SEC

La loi ELAN facilite la vente de logements sociaux pour permettre aux bailleurs de financer de nouvelles constructions. Selon l'ANCOLS, près de 60 000 logements ont quitté le parc social entre 2019 et 2023, hors ventes entre organismes HLM.

Mais l'objectif de 40 000 ventes annuelles ne garantit pas une reconstruction équivalente, ni au même endroit. En 2025, la Cour des comptes souligne les limites de l'Opérateur national de vente : sur 9 141 logements acquis, seuls 1 152 avaient été revendus, principalement à des acheteurs extérieurs au parc HLM.

Pour les locataires, ces ventes réduisent l'offre sociale, fragilisent la mixité et, en cas d'accession à la propriété, entraînent de nouvelles charges : travaux, taxe foncière et entretien. ●



LE DROIT AU MAINTIEN MENACÉ

Dans les zones où la demande dépasse l'offre, la loi ELAN fragilise le droit au maintien dans les lieux de certains locataires HLM.

Un logement trop grand. Après le départ de ses enfants, une personne seule peut devoir quitter son quatre-pièces. Trois refus de relogement conforme à la loi peuvent entraîner la perte de son titre d'occupation, sous réserve d'exceptions.

Des revenus en hausse. Au-delà de 150 % des plafonds de ressources pendant deux années consécutives, un ménage peut perdre son droit au maintien après dix-huit mois.

Un défaut de réponse. Deux années sans répondre à l'enquête obligatoire sur les ressources peuvent également entraîner cette perte.

Ces dispositions menacent le logement, le quartier et les repères des ménages. La CNL défend une mobilité choisie, jamais imposée par la pénurie de logements accessibles.

Source : Code de la construction et de l'habitation, articles L. 442-3-1, L. 442-3-3 et L. 442-3-4, Légifrance. ●

LE VOTE, UN LEVIER POUR CHANGER LE RAPPORT DE FORCE

Dans un contexte de crise du logement et de recul de la démocratie locative, chaque voix peut devenir un outil de mobilisation. Voter, faire voter autour de soi, rejoindre une amicale sont autant de moyens de peser face aux bailleurs et aux pouvoirs publics. Pour la CNL, ces élections doivent être l'occasion de transformer la colère et les difficultés du quotidien en rapport de force collectif, et de faire du scrutin un vrai référendum pour le logement social et public.

UN SCRUTIN QUI ENTRE DIRECTEMENT DANS LE LOGEMENT

Une cage d'escalier mal entretenue, un ascenseur en panne, des charges qui augmentent, une réhabilitation annoncée sans réponses précises : les élections des représentant.es des locataires peuvent sembler éloignées de ces difficultés quotidiennes. Et pourtant elles ne le sont pas, loin de là.

Les représentant.es élu.es siègent au conseil d'administration ou de surveillance de leur bailleur. Ils et elles prennent part aux décisions concernant la politique générale de l'organisme, les orientations en matière de loyers, le budget, les programmes de construction et de réhabilitation ou la qualité de service. Le bulletin ouvre donc une porte vers les lieux où se prennent des décisions qui auront des conséquences très concrètes dans les immeubles.

Tous les quatre ans, le scrutin se déroule entre le 15 novembre et le 15 décembre, selon la date fixée par chaque bailleur. Une location donne droit à une voix et, selon les organismes, le vote peut se faire par correspondance, dans une urne ou par voie électronique. Les listes sont départagées à la proportionnelle : quelques voix supplémentaires peuvent modifier la représentation obtenue et la capacité des locataires à faire entendre leurs revendications.

QUAND PRÈS DE NEUF LOCATAIRES SUR DIX NE VOTENT PAS

Le premier enjeu est là : faire reculer l'abstention. En 2022, 565 639 locataires ont voté sur un peu plus de 4,24 millions d'inscrits, soit seulement 13,3 % de participation. Cette participation était de 16 % en 2018 et de 20 % en 2014.

Ces chiffres montrent aussi que la marge de mobilisation est immense. Dans une résidence de 100 logements où la participation suivrait la moyenne nationale de 2022, à peine treize logements prendraient part au scrutin. Convaincre cinq, dix ou vingt voisins de voter n'a donc rien d'anecdotique. Cela peut renforcer une liste et donner davantage de poids à ceux qui porteront les problèmes du terrain au quotidien.

Chaque voix compte d'autant plus que l'on ne vote pas pour une promesse abstraite. On choisit des locataires qui connaissent eux-mêmes les réalités du parc : pannes, travaux attendus, poids des quittances, difficultés pour obtenir une réponse. Pendant quatre ans, ils pourront interpeller le bailleur, demander des explications, vérifier les charges, porter des propositions et voter dans les instances où ils siègent.

CONVAINCRE SON VOISIN, C'EST COMMENCER PAR LE CONCRET

Mobiliser peut commencer sur un palier, dans l'ascenseur, au pied de l'immeuble ou dans le groupe de discussion de la résidence. La première question peut être aussi simple que : *« Pour vous, qu'est-ce qui devrait changer ici ? »* Une facture de chauffage incomprise, un hall dégradé ou des délais de réparation interminables peuvent devenir le point de départ d'une discussion sur le vote.

Ensuite, c'est bien de relier cette difficulté à l'élection en elle-même : il faut expliquer à quoi servent les représentant.es, rappeler la date du scrutin de son bailleur, montrer comment voter et, si besoin, aider à retrouver le matériel électoral. Quelques portes frappées dans la résidence peuvent transformer une élection invisible en un vrai sujet collectif.

« Le vote ne remplace ni les pétitions, ni les rassemblements, ni les recours, ni le travail des associations : il leur donne un point d'appui supplémentaire. »



Il faut surtout combattre l'idée selon laquelle *« voter ne changera rien »*. Un.e représentant.e ne décide pas seul.e, mais des élu.es soutenus par une mobilisation forte n'entrent pas dans une négociation de la même manière. Plus la participation est importante, plus il est difficile de considérer la parole des habitant.es comme « marginale ». Le vote ne remplace ni les pétitions, ni les rassemblements, ni les recours, ni le travail des associations : il leur donne un point d'appui supplémentaire.

DE L'ÉLECTION À L'AMICALE : S'ORGANISER APRÈS LE BULLETIN

Le rapport de force ne se construit pas uniquement le jour du vote. Rejoindre une amicale ou une association de locataires permet de prolonger cette voix toute l'année. Une amicale part des problèmes vécus dans une résidence : charges, entretien, travaux, sécurité, espaces communs, et / ou relations avec le bailleur. Elle permet de mettre les situations en commun, de préparer des demandes collectives et de désigner des interlocuteur.ices.

Lorsqu'une amicale CNL existe, chacun.e peut la rejoindre et participer à ses actions. Lorsqu'il n'y en a pas, des locataires peuvent se rapprocher de la CNL pour être accompagnés dans la création d'un collectif ou d'une association. La loi reconnaît un rôle aux associations représentatives de locataires dans la concertation avec les bailleurs. L'objectif est de sortir du face-à-face individuel. Un problème isolé peut être renvoyé à un « cas particulier » ; le même problème documenté par plusieurs dizaines de locataires devient une question collective.

FAIRE DU SCRUTIN UN RÉFÉRENDUM POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Pour la CNL, l'enjeu dépasse la seule désignation de représentant.es. L'objectif est clairement posé : faire de ces élections « un référendum pour le logement social », capable de dire stop à la marchandisation du logement et à l'effacement des habitant.es, et de transformer le bulletin en levier de mobilisation.

Car les sujets vont bien au-delà des portes des immeubles : niveau des loyers, contrôle des charges, moyens pour la rénovation, construction de logements sociaux, prévention des expulsions, place donnée aux habitant.es dans les décisions qui bouleversent leur cadre de vie. Au 30 juin 2026, près de 2,9 millions de ménages étaient (encore) en attente d'un logement social. Défendre le parc HLM, c'est aussi défendre sa capacité à loger demain.

Faire de ces élections un référendum, c'est donner aux résultats une signification claire : plus les locataires seront nombreux à voter, plus ils pourront rappeler qu'ils ne sont ni des usager.es silencieux ni une variable d'ajustement. Ils connaissent mieux que quiconque l'état des bâtiments et les besoins des quartiers.

Du 15 novembre au 15 décembre, chaque bulletin comptera donc deux fois : pour choisir des représentant.es et pour envoyer un message clair. Celui d'habitant.es qui refusent de subir les décisions prises sans eux et qui veulent reprendre leur place dans la démocratie du logement. Voter, faire voter son ou sa voisine, rejoindre une amicale, porter ensemble une revendication : c'est ainsi qu'une voix isolée devient un rapport de force collectif. ● **LÉA RIVIÈRE**

LA CNL, 110 ANS DE COMBATS, 110 ANS DE VICTOIRES DES LOCATAIRES

Lors des élections HLM, les locataires auront à choisir une association défendant concrètement leurs intérêts. Du contrôle des charges au gel des loyers, en passant par la réhabilitation des logements et l'accompagnement des familles, la CNL mène ces combats au quotidien. C'est même sa force. Un argument à faire valoir auprès de toutes et tous.

Il n'y a pas qu'en Espagne que l'explosion des loyers menace de mettre à la rue une nonagénaire. Dans le Val-de-Marne aussi, les mêmes causes conduisent aux mêmes décisions délétères. Ainsi, à Choisy-le-Roi, Berthe, 90 ans, est menacée d'être expulsée après la liquidation de la résidence seniors Zenitude où elle vit. À quelques jours de la fin de son bail, la vieille dame n'a pas de solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses moyens. À ses côtés, la CNL vient d'alerter la presse et d'engager la mobilisation pour empêcher l' intolérable. Dès le 16 octobre, Le Parisien s'est fait l'écho de ce scandale, suscitant une émotion salutaire et le début de la riposte.

Cet exemple, s'il constitue la partie immergée de l'iceberg, n'en atteste pas moins que face à l'adversité, aux difficultés de fin de mois ou celle de peser face aux bailleurs et à leur logique comptable, la CNL est là, auprès et avec les locataires, pour faire valoir leurs droits.

LE CONTRÔLE DES CHARGES, L'ADN DE LA CNL

La bataille sur le contrôle des charges et de la « *troisième ligne pour réhabilitation* », précise Catherine Colleu, qui souligne que ces questions constituent une part essentielle de l'activité de la fédération des Hauts-de-Seine (92).

La fédération de l'Essonne, en 2025, à Saint-Michel-sur-Orge, a obtenu l'annulation de l'augmentation des loyers et de la troisième ligne, après que le bailleur a bénéficié d'un fonds FEDER. Cette année, l'amicale La Licorne, à Breuillet, a également arraché à Mille et Une Vies le remboursement de 15 500 euros au titre des années 2021 et 2022, à répartir entre les 30 logements.

Même son de cloche pour la fédération du 95, pour laquelle Nicole

> **Depuis 2018, la CNL 95 a engrangé près de 2,5 millions d'euros de remboursement de charges. Comme quoi s'organiser est le meilleur moyen de se défendre. »**

Benkirane fait régulièrement état des batailles menées. Ainsi, pour ne prendre que ce nouvel exemple, à l'issue d'un contrôle de charges 2021, 2022 et 2023 chez CDC Habitat, sur 13 programmes de Sarcelles, ce sont 401 688,37 € de charges indues (sur divers postes) qui seront déversés, en novembre 2026, dans les comptes de 1 220 locataires. Le remboursement moyen par locataire est de 330 euros. Et ce n'est là qu'une première étape puisque suivront les régularisations de 2024 sur ces 13 programmes et le 14e programme sur les exercices de 2021 à 2024. Plus explicite encore, depuis 2018, la CNL 95 a engrangé 2 494 484,90 euros de remboursement de charges. Comme quoi s'organiser est le meilleur moyen de se défendre.

À Fontenay, dans la résidence Les Ormes de CDC Habitat, Bernard Thoreau, représentant de la CNL au sein du collectif Plateforme Logement, dénonce le manque de transparence du bailleur sur les charges d'eau, qui peuvent atteindre 2 000 à 2 500 euros par foyer. À Saint-Denis de La Réunion, les locataires de la résidence Gimart ont eux aussi dénoncé des charges élevées, un défaut d'entretien et des équipements défaillants. « *Il n'y a pas de suivi du locataire* », déplorait au printemps dernier Jean-Michel Saingainy, président de la CNL Réunion, qui exige le respect des obligations du bailleur, la SEMAC.

Ce n'est pas un hasard si cette activité est au cœur de l'action de la CNL. En dix ans, l'indice de référence des loyers a progressé de 18,5 %. Les charges locatives ont bondi de 24 % entre 2019 et 2024. Des statistiques qui montrent pourquoi le contrôle des charges et le gel des loyers sont devenus des enjeux majeurs pour améliorer le pouvoir d'achat des locataires.

EMPÊCHER LES LOYERS DE CONTINUER À AUGMENTER

Ces dernières semaines, la CNL s'est aussi pleinement mobilisée pour l'encadrement des loyers face aux volontés de dérégulation du marché immobilier. Le vote de son maintien

> **La mobilisation se mène également à Viry-Châtillon, où CDC Habitat a dû rembourser 12 126 euros à la suite d'une triple facturation concernant 40 logements dont la gestion avait été confiée à un syndic. »**



pendant deux ans, s'il permet d'éviter le pire il reste insuffisant. La CNL exige la pérennisation et l'extension du dispositif, des contrôles renforcés et une véritable politique de baisse des loyers, notamment par la construction massive de logements sociaux.

La bataille pour le gel des loyers va aussi occuper une place centrale dans l'activité de la CNL et de ses administrateurs. Depuis la mi-septembre, la CNL 93 et son président, Marc Ruer, ont ainsi engagé le rapport de force, en s'appuyant sur le Conseil départemental, pour obtenir le gel des loyers en 2027. Celui-ci a été acté à Aubervilliers et à Saint-Denis Habitat, avec l'objectif d'amplifier progressivement la mobilisation.

Des actions locales se développent également dans les départements. Ainsi à Fontenay, la CNL s'est opposée à la hausse de 15 % de l'indice de référence des loyers (IRL), annoncée pour le 15 janvier 2027 chez Antin.

LE QUOTIDIEN, C'EST AUSSI LA QUALITÉ DU LOGEMENT

Réhabiliter, ce n'est pas seulement livrer des travaux, c'est améliorer réellement les conditions de vie. À Fontenay, dans les résidences des Grands Chemins, les amicales ont contesté des travaux inachevés, interpellé les entreprises et incité les locataires à reprendre les cahiers des charges afin d'obtenir des finitions conformes aux engagements pris.

Isabelle Huon, présidente de la CNL 91, insiste également sur la nécessité de rendre visibles les batailles menées et leurs effets concrets sur le quotidien, et de citer « ces petites victoires » qui dynamisent le quotidien : « À Bruyères-le-Châtel, la facturation des parkings a été divisée par deux. À Corbeil-Essonnes, face à des infiltrations d'eau qui ont endommagé les plafonds et provoqué de l'humidité, le président de l'amicale, Christophe Portillon, a obtenu l'engagement de travaux sur la toiture de Cosivia (ex-Immobilière du Moulin Vert). »

La militante cite encore Draveil, où les locataires ont obtenu le remplacement des volets ainsi que le remboursement de frais d'entretien des VMC, pour un montant supérieur à 15 000 euros. La lutte se poursuit pour obtenir les remboursements attendus pour les années 2018, 2019 et 2020, le bailleur bloquant sur ces points.

La mobilisation se mène également à Viry-Châtillon, où CDC Habitat, a dû rembourser 12 126 euros à la suite d'une triple facturation concernant 40 logements dont la gestion avait été confiée à un syndic.

LA SÉCURITÉ SOCIALE DU LOGEMENT À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

C'est dans cette continuité que s'inscrit la campagne pour une Sécurité sociale du logement, engagée par la CNL depuis début 2025. Cette bataille, qui vise à protéger le locataire comme le bailleur face aux aléas de la vie en sanctuarisant le droit au logement, va franchir une nouvelle étape à la mi-novembre avec le dépôt d'une proposition de loi à l'Assemblée nationale par la députée Danielle Simonnet.

Du contrôle des factures au gel des loyers, de la réhabilitation à la défense des locataires menacés de perdre leur toit, la CNL agit concrètement sur le terrain. Aux élections, voter CNL, c'est renforcer cette action et donner du poids à une association qui ne se contente pas de dénoncer les problèmes : elle se bat pour les résoudre. ● **MARIE PIERRE VIEU**

DE LA COLÈRE EUROPÉENNE À LA SÉCURITÉ SOCIALE DU LOGEMENT

De Paris à Lisbonne, de Milan à Madrid, la colère contre la vie chère et le logement cher gagne l'Europe. La Sécurité sociale du logement portée par la CNL ouvre la voie de la protection plutôt que la précarisation des locataires.

Une grande partie de la classe politique a décidé de ne retenir du samedi 17 octobre que les affrontements qui ont émaillé la journée et de passer à côté des 800 000 Français et de la force d'un mouvement social et lycéen qui, en quelques semaines, a changé de dimension, et interpellant directement le pouvoir sur l'urgence de réformes sociales.
La même tension traverse plusieurs pays européens. À Lisbonne, des manifestants ont dressé des tentes sur la place du Rossio pour dénoncer la crise du logement. À Milan, une marche contre la vie chère a dégénéré en affrontements. En Espagne, l'expulsion de l'octogénaire María del Carmen Abascal, confrontée à une hausse de loyer de 230 %, a cristallisé la révolte contre la spéculation immobilière. En Albanie aussi, les protestations se multiplient, portant sur les frais universitaires, l'emploi et la corruption du régime. Partout, c'est la même exaspération et la même colère, qu'il faut mettre en corrélation avec l'explosion des prix des denrées alimentaires et des boissons non alcoolisées dans l'Union européenne, qui ont augmenté de 34 % entre août 2021 et août 2026, et avec une hausse cumulée des loyers à près de 30 % depuis 2010, alors que les revenus de la classe moyenne et des travailleurs modestes stagnent et ne compensent même pas l'inflation.

FAIRE DU LOGEMENT UN DROIT, PAS UNE MENACE

Un changement de modèle de référence reviendrait à choisir de sécuriser les droits fondamentaux des personnes, à commencer par celui d'avoir un toit. Face à la colère sociale cette question devrait traverser les couloirs de Matignon comme de l'Assemblée nationale au moment où les débats budgétaires se font. C'est le sens de la Sécurité sociale du logement portée par la CNL qui appelle à mutualiser les risques, prévenir les accidents de la vie et faire en sorte qu'une perte d'emploi, une séparation ou une baisse de revenus ne conduise pas à la rue, en commençant par renforcer les dispositifs de protection existants en France comme dans l'UE. Espérons être entendus. ● **MARIE-PIERRE VIEU**



AU QUÉBEC, LA COLOC BOUSCULE LES ÉQUILIBRES POLITIQUES

Loyers en hausse, impayés et risque d'expulsion. Face à la crise du logement au Québec 130 organisations réclament un contrôle des loyers et un véritable service public du logement.
Au Québec aussi, la crise du logement cher s'aggrave. Entre 2022 et 2025, le loyer moyen a bondi de près de 30 %. En 2021, près d'un locataire sur dix consacrait déjà la moitié de ses revenus au logement. En cas d'impayé, un propriétaire peut saisir le Tribunal administratif du logement pour obtenir le paiement des sommes dues. Si le retard dépasse trois semaines, il peut également demander la résiliation du bail.
Dans la perspective des élections législatives d'octobre, la COLOC, regroupement de 130 organisations issues des secteurs du logement, du syndicalisme, de l'action communautaire, du féminisme, de la jeunesse et de la lutte contre l'itinérance, a interpellé les partis le 11 septembre dernier autour de trois exigences : le contrôle obligatoire des loyers, la construction massive de HLM publics et l'inscription du droit au logement dans la Charte québécoise des droits et libertés de la personne.
Cette mobilisation a pesé dans le débat électoral. Sitôt élue, la Coalition Avenir Québec a acté la mise en place d'un registre public des loyers pour lutter contre les hausses abusives, la relance du logement communautaire et la promesse de construire 20 000 logements sociaux, ainsi qu'un renforcement des protections locatives, notamment pour les aînés.
Plus difficile, cependant, est de mesurer les objectifs du Parti québécois. Au fil des années, cette formation indépendantiste s'est repositionnée à droite, en articulant souverainisme et priorité accordée aux citoyens québécois en matière d'emploi, d'aides sociales et de logement social. ● **MPV**

PROTECTIONS DES LOCATAIRES EN EUROPE

Pays	Seuil de crise (Déclenchement légal)	Principales actions & Recours du locataire	Argumentation & Logique du système de protection
France	**2 mois** après un commandement de payer délivré par huissier.	● Solliciter le **FSL** et maintenir les **APL** via la CAF. ● Demander des **délais de grâce** (jusqu'à 3 ans) devant le juge. ● Invoquer la **trêve hivernale**.	**Système hautement protecteur et social.** Le cadre légal français cherche à tout prix à éviter l'exclusion sociale. Le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation élargi pour suspendre l'expulsion si le locataire est de bonne foi, et la trêve hivernale offre un sursis humain absolu de 5 mois.
Belgique	Variable (souvent dès le 1er mois devant le **Juge de paix**).	● Saisir d'urgence le **CPAS** de sa commune pour une aide financière. ● Demander une médiation ou des délais de paiement au Juge de paix.	**Modèle basé sur la proximité et l'action sociale locale.** Le Juge de paix privilégie systématiquement la conciliation. Le filet de sécurité repose entièrement sur les communes (CPAS) qui interviennent financièrement pour apurer les dettes avant que la situation ne devienne irréversible.
Allemagne	**2 mois** de loyers impayés (ou retard partiel répété).	● Activer le **Bürgergeld** ou le **Wohngeld** auprès du *Jobcenter*. ● Payer la totalité de la dette dans les 2 mois suivant l'action en justice.	**Système pragmatique basé sur la régularisation.** La loi allemande est stricte (l'expulsion est de plein droit après 2 mois d'impayés), mais elle offre un «droit de rachat» unique : si une aide sociale ou le locataire règle la dette dans les 60 jours après la saisine du tribunal, la résiliation du bail devient caduque.
Italie	**20 jours** de retard (dès le 1er mois).	● Demander le ***Termine di grazia*** devant le juge (90 à 120 jours de sursis). ● Solliciter les fonds municipaux pour «morosité innocente».	**Protection judiciaire forte malgré un déclenchement rapide.** Bien que le propriétaire puisse agir très vite (20 jours), le locataire vulnérable peut obtenir légalement 3 mois de gel total de la procédure par le juge pour réunir les fonds, déplaçant la protection du code civil vers le pouvoir des tribunaux.
Angleterre	**3 mois** d'arriérés (sous le nouveau Renters' Rights Act).	● Demander l'allocation ***Universal Credit*** ou des aides discrétionnaires (DHP) à la mairie. ● Contester la validité formelle de la notice Section 8.	**Transition d'un marché ultra-libéral vers un droit mieux régulé.** L'abolition des expulsions sans motif (Section 21) rééquilibre le pouvoir. Le locataire ne peut plus être chassé arbitrairement, et le seuil d'impayé rehaussé à 3 mois lui donne le temps d'activer les aides publiques de sa municipalité.
Espagne	**1 mois** de retard (procédure de Desahucio).	● Demander **la suspension de la procédure** pour «vulnérabilité économique». ● Solliciter les aides régionales du Plan Estatal de Vivienda.	**Protection ciblée sur l'extrême précarité.** Le système espagnol permet une expulsion rapide en théorie, mais la loi bloque les procédures si les services sociaux certifient que le locataire ou sa famille sont en situation de vulnérabilité, forçant l'État à chercher une solution de relogement.
Albanie	Dès le **non-paiement** à l'échéance du bail (Code civil albanais).	● Répondre à la mise en demeure écrite sous le délai imparti. ● Solliciter un prêt à taux zéro ou un logement social d'urgence auprès de **l'Agence Nationale du Logement** (Enti Kombëtar i Banesave).	**Système libéral en pleine restructuration.** À la suite d'arrêts de la CEDH protégeant le droit de propriété, l'Albanie a supprimé ses anciens boucliers locatifs d'État. L'expulsion pour impayé est stricte, sans trêve climatique. La protection des plus vulnérables n'est plus contractuelle, elle repose sur des programmes de relogement social ou des prêts d'État octroyés par les municipalités.

PFAS : SOMMES-NOUS VRAIMENT INFORMÉS ET PROTÉGÉS ?

Les PFAS (substances per- et polyfluoroalkylées) sont des milliers de substances chimiques utilisées dans les poêles antiadhésives, les emballages alimentaires, certains vêtements imperméables, les cosmétiques ou encore dans de nombreux procédés industriels. Surnommés « polluants éternels », ils se dégradent très difficilement et s'accumulent dans l'environnement, l'eau, les sols et notre organisme.

DES POLLUANTS OMNIPRÉSENTS, DES INTERDICTIONS INSUFFISANTES

Aujourd'hui, les autorités sanitaires reconnaissent que certains PFAS peuvent entraîner de graves conséquences sur la santé, notamment certains cancers, des troubles hormonaux, une baisse de la fertilité ou encore des atteintes du système immunitaire.

Pourtant, le consommateur est souvent laissé dans le flou : étiquettes peu claires, informations insuffisantes et risques rarement expliqués. Difficile de choisir en connaissance de cause sans savoir ce que contiennent les produits.



Le plus inquiétant est que cette exposition est souvent involontaire. Depuis janvier 2026, l'Union européenne impose une surveillance de certains PFAS dans l'eau potable et le PFOA (acide perfluorooctanoïque), une substance chimique de cette famille, est interdit depuis 2020. Un premier pas, mais insuffisant face aux milliers de PFAS. Une restriction générale est à l'étude dans l'UE, mais son application n'est pas attendue avant 2029.

En Europe, des milliers de sites sont pollués et les collectivités dépensent des sommes considérables pour traiter l'eau contaminée. On dépollue après coup, au lieu de prévenir.

En France, cependant, la loi du 27 février 2025 interdit désormais plusieurs produits contenant des PFAS, comme certains cosmétiques, farts de ski, vêtements et chaussures. Elle instaure également une taxe pour les industriels qui en rejettent dans l'environnement. Mais cette avancée reste incomplète. Lors des débats à l'Assemblée nationale, les ustensiles de cuisine antiadhésifs ont été supprimés du périmètre de l'interdiction au nom de l'emploi et de l'absence d'alternatives immédiates, permettant à des poêles et casseroles utilisant encore ces substances de rester sur le marché jusqu'en 2030. Grâce à cette exception, les poêles Tefal au PTFE, un fluoropolymère classé parmi les PFAS par l'OCDE, restent en vente libre en 2026. Choisir sans PFAS repose donc encore sur le consommateur, pas sur la loi.

À Rumilly, en Haute-Savoie, le site Tefal est dénoncé par des associations pour ses rejets de PFAS, qui réclament leur abandon progressif. Les citoyens découvrent la pollution après des années d'exposition.

FAIRE PAYER LES POLLUEURS ET PROTÉGER LA POPULATION

Au-delà du scandale sanitaire, il y a aussi une question de justice. Qui va payer la facture de cette pollution et des atteintes à l'environnement et à la santé ? Les coûts se chiffrent déjà en milliards d'euros. Il n'est pas acceptable que les habitant·es en paient les pots cassés. Le principe doit être simple : les pollueurs doivent payer intégralement les conséquences de leurs activités. Face aux PFAS, le droit à la santé doit primer sur les intérêts industriels : les consommateurs ne sont pas des cobayes. Il faut mettre fin à l'impunité des pollueurs et protéger la population et l'environnement.

En attendant, chacun peut limiter son exposition en privilégiant les aliments frais, l'inox ou la fonte, et en surveillant la qualité de l'eau consommée.

Pour la CNL, il est temps de changer d'échelle. Les consommateurs ont droit à une information claire sur la présence de PFAS dans les produits qu'ils achètent. Les produits non essentiels contenant des PFAS doivent être davantage interdits, les contrôles des industriels renforcés et les coûts de dépollution imputés aux responsables des contaminations

● **PHILIPPE TESTE**

LA GRATUITÉ, UNE NOUVELLE CONQUÊTE SOCIALE ?

La gratuité s'expérimente de plus en plus comme une solution pour réduire les inégalités et garantir l'accès aux droits essentiels. Est-elle une réponse juste socialement ?



À Dunkerque, Strasbourg ou Issoire, la gratuité facilite l'accès aux transports, à la culture et aux biens du quotidien. Dans un contexte où les dépenses contraintes pèsent toujours plus lourd sur les familles, peut-elle devenir un levier de réduction des inégalités et garantir à tous l'accès aux droits essentiels ?

LA GRATUITÉ, UN LEVIER CONTRE LES INÉGALITÉS

Quand le logement, l'énergie et l'alimentation absorbent une part toujours plus importante du budget des familles, c'est souvent sur le reste qu'il faut se priver : une sortie, une activité culturelle, voire une recherche d'emploi… La gratuité ne représente donc pas seulement quelques euros économisés. Elle permet de participer pleinement à la vie sociale.

L'expérience des transports est éclairante. Avec la gratuité des bus instaurée en 2018 à Dunkerque, le nombre de voyages est passé d'environ 9 millions en 2017 à plus de 24 millions en 2025. Montpellier a franchi le pas en décembre 2023 pour les habitants de sa métropole.

La culture révèle également une autre barrière. À Strasbourg, les inscriptions en médiathèque ont plus que triplé en janvier 2026 par rapport à janvier 2025, après la suppression des frais d'abonnement. Les collections permanentes des musées nationaux sont également gratuites pour les moins de 26 ans résidant dans l'Espace économique européen. Bien sûr, ces mesures à elles seules ne font pas disparaître les inégalités culturelles. En revanche, elles ont le mérite de lever tout obstacle financier qui peut, on le sait, être non négligeable.

Ailleurs, des « zones de gratuité » inventent une solidarité plus directe. À Issoire, l'espace ouvert en 2025 par la ressourcerie donne une seconde vie à des objets délaissés. Une façon de limiter le gaspillage et de rappeler qu'un objet peut avoir une valeur sans forcément lui assigner un prix.

UN SERVICE GRATUIT DOIT RESTER ACCESSIBLE À TOUS

Reste une objection : comment financer de tels dispositifs ? La gratuité ne signifie pas l'absence de coût pour la collectivité, loin de là. À Montpellier, la Cour des comptes a, par exemple, souligné le poids des recettes perdues pour l'ensemble du réseau de transports en commun. L'enjeu consiste donc à définir la meilleure répartition possible de cette dépense pour la rendre supportable.

Enfin, faut-il préférer la gratuité universelle aux tarifs sociaux ? Les deux approches ne s'excluent pas. La seconde protège les ménages modestes ; la première évite le phénomène de non-recours, les effets de seuil ou encore de stigmatisation. Toutefois, celle-ci n'a de sens que si le service concerné s'avère réellement accessible à tous. Prenons l'exemple des transports : Un bus « gratuit » qui ne passe jamais, n'aura aucun intérêt.

FAIRE DES DROITS SOCIAUX UNE RÉALITÉ

Pour la CNL, cette réflexion rejoint notre combat pour faire du logement un droit réel. C'est tout le sens de notre proposition de Sécurité sociale du logement, destinée à prévenir les risques d'impayés, avant qu'ils ne conduisent au surendettement ou à l'expulsion.

Au fond, réduire la gratuité à une forme de charité réservée aux plus modestes, ou la présenter comme une menace pour les finances publiques, reviendrait à passer à côté de l'essentiel. Derrière cette question se dessine, en effet, un véritable choix de société : celui d'une démocratie ne se contentant pas seulement de proclamer des droits sociaux, mais se donnant les moyens d'en garantir l'exercice à tous.

● **VINCENT CLÉDIÈRE**



LOGEMENT

LE GOUVERNEMENT A ANNONCÉ LE GEL DES APL MAIS MON LOYER HLM SERA-T-IL ÉGALEMENT GELÉ EN 2027 ?

Non, le gel annoncé de la revalorisation des APL n'entraîne pas le gel de votre loyer HLM. Cela signifie que l'aide restera au même niveau au lieu d'être augmentée. Cette mesure figure dans le projet de budget mais n'est pas encore définitivement adoptée.

En revanche, les loyers HLM pourront néanmoins être augmentés dans les conditions prévues par la réglementation. En effet, un bailleur social peut réviser le loyer chaque année au 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente dans la limite de la hausse de l'IRL du deuxième trimestre 2026 mais cette hausse est un plafond, non une obligation.

Pour la révision intervenant au 1er janvier 2027, l'indice applicable est donc l'IRL du deuxième trimestre 2026. Celui-ci a progressé de 1,15% sur un an, s'établissant à 148,37 points contre 146,68 points au deuxième trimestre 2025. La révision s'opère selon la formule suivante : Nouveau loyer = loyer en vigueur HC X 148,37/146,68.

A savoir : La variation de l'IRL constitue un plafond de révision et non une augmentation automatique. Le bailleur social dispose ainsi d'une faculté, et non d'une obligation, d'appliquer la hausse maximale autorisée. En conséquence, le loyer principal peut être maintenu à son montant antérieur si l'organisme bailleur décide de ne pas mettre en œuvre la révision annuelle. Un tel gel résulte alors d'une délibération ou d'une décision propre au bailleur, et non d'un dispositif législatif imposant un gel national des loyers HLM au 1er janvier 2027.

Toute délibération d'un organisme HLM relative aux loyers applicables doit être transmise au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme et dans celui de situation des logements, au moins deux mois avant son entrée en vigueur. Le représentant de l'État dispose d'un délai d'un mois à compter de cette transmission pour demander à l'organisme une nouvelle délibération. Ce contrôle de légalité porte sur la régularité de la procédure et le respect des plafonds légaux et conventionnels applicables. Des dérogations au plafond IRL peuvent être autorisées dans certaines hypothèses, notamment en cas de travaux de réhabilitation ou de plan de redressement d'une société d'économie mixte. Elles ne peuvent excéder 5% de la variation de l'IRL. Une fois la délibération adoptée et transmise au représentant de l'État, le bailleur informe le locataire du nouveau loyer applicable au 1er janvier. Cette information doit permettre d'identifier le montant du nouveau loyer principal et, en pratique, le mode de calcul retenu.

Bien l'APL risque d'être gelée pour ceux qui en sont bénéficiaires, les loyer ne suivront pas ce sort que la CNL exige de l'ensemble des bailleurs.

Réf. : article L. 353-9-3 du Code de la construction et de l'habitation

● **PHILIPPE TESTE**

DEUX ROMANS QUI RECENSENT LES FRAGILITÉS CONTEMPORAINES

Famille, logement, domination, précarité : les romans de Julia Kerninon et d'Eva Baltasar partent de trajectoires intimes pour faire émerger des questions d'actualité croissante. Deux lectures de la rentrée littéraire qui racontent, chacune à leur manière, ce que les silences et les inégalités font aux vies.



LA DERNIÈRE DES WILBERFORCE
CE QUE LES FAMILLES PRÉFÈRENT TAIRE

Une presqu'île, des étés heureux et quatre enfants persuadés que rien ne pourra briser leur lien. Waldo et son frère Adam retrouvent chaque année Annabel et Olivia Wilberforce. Puis l'adolescence arrive, avec ses désirs, ses blessures et ses non-dits. Dix ans plus tard, Waldo revient sur les lieux pour une fête organisée par sa mère. La réunion de famille va peu à peu faire remonter ce que chacun a fait, vu ou choisi de ne pas voir.

Avec *La Dernière des Wilberforce*, Julia Kerninon construit un roman de famille qui nous tient en haleine du début à la fin et dans lequel la beauté du décor contraste avec la violence des souvenirs. Derrière le suspense, l'autrice interroge la responsabilité, les rapports entre hommes et femmes, la maternité et la façon dont un groupe peut fabriquer du silence et du déni autour d'un drame.

La force du roman tient à cette zone trouble où personne ne peut entièrement se réfugier derrière l'innocence. Les responsabilités ne sont pas les mêmes, mais chacun et chacune doit composer avec ce qu'il savait, ce qu'il n'a pas voulu voir ou ce qu'il a laissé faire.

Le livre dit surtout combien les récits familiaux se construisent aussi à partir de ce que l'on tait. Qui protège-t-on lorsqu'on préfère ne pas savoir ? À partir de quand le silence devient-il une forme de complicité ? Julia Kerninon laisse ces questions traverser le roman. Elle rappelle qu'il faut parfois revenir sur les lieux du drame pour pouvoir enfin regarder le passé en face.

La Dernière des Wilberforce, Julia Kerninon, édition L'Iconoclaste.



DÉCLIN ET FASCINATION
QUAND PERDRE SON LOGEMENT FAIT BASCULER TOUTE UNE VIE

La narratrice d'Eva Baltasar, une jeune femme sans nom, est chassée de l'appartement qu'elle occupe à Barcelone. Très vite, la précarité s'enchaîne : plus de logement stable, un travail fragile, la menace de la rue. Elle devient femme de ménage et entre chaque jour dans des appartements qui lui rappellent tout ce qu'elle ne possède pas : de l'espace, de la sécurité, un endroit où fermer une porte derrière soi.

Avant de basculer vers un conte beaucoup plus sombre et inquiétant, le roman décrit avec une grande brutalité la mécanique de l'exclusion. Perdre son logement signifie tellement de choses à la fois : perdre un point d'ancrage, une intimité et, progressivement, la maîtrise de sa propre existence.

En faisant circuler son héroïne entre la rue, les chambres précaires et les intérieurs aisés qu'elle nettoie, Eva Baltasar met aussi face à face deux mondes qui se côtoient sans vivre la même réalité. Le logement devient alors un révélateur des rapports de classe et de pouvoir. Un roman court, noir et presque dérangeant, qui transforme une chute individuelle en interrogation politique : que reste-t-il lorsque le droit élémentaire d'avoir un lieu où vivre disparaît ?

Déclin et fascination, Eva Baltasar, traduit du catalan par Annie Bats, édition Verdie

● **LÉA RIVIÈRE**

« Qui protège-t-on lorsqu'on préfère ne pas savoir ? À partir de quand le silence devient-il une forme de complicité ? Julia Kerninon laisse ces questions traverser le roman. »

ON VIT ENSEMBLE
ON GAGNE
ENSEMBLE



Du 15 novembre au 15 décembre, renforçons la voix des locataires

votons!

la cnl

Confédération nationale du logement

Février 2025