Publié le 16 décembre 2016

Fédération des Epl et associations de locataires : quelle coopération possible en 2017 ?

Dans le cadre de la Commission de concertation locative mise en place par la Fédération des Epl, les présidents des associations représentatives de locataires ont été interrogés sur plusieurs sujets d'actualité. Ceux-ci se rejoignent pour critiquer le projet de loi Égalité & citoyenneté, en cours de discussion au Parlement. Avec des variantes néanmoins. Tous expriment la volonté de mieux travailler avec la Fédération des Epl. Mais à certaines conditions.

Avec 549 000 logements qui accueillent 1,34 million de personnes, les 188 Sem immobilières pèsent dans le secteur du logement social. Représentant 11 % du parc social et 15 % des mises en chantier, elles restent néanmoins mal connues des autres acteurs du logement social. Sans parler de certaines préventions à l'encontre du modèle Epl.

En cette fin, la Fédération des Epl a publié en 2016 une brochure didactique, intitulée **Sem immobilière vrai ou faux ?** avec le souci de mieux se faire connaître notamment des associations nationales représentatives des locataires.

« Un ouvrage utile »Qu'en pensent-elles ? Plutôt du bien. Elles évoquent *« un ouvrage utile »*. *« Cela nous permet de mieux appréhender leur statut et leur mode de fonctionnement*« , estime ainsi **Andrée Thomas**, présidente de l'**Association Force ouvrière consommateurs** (Afoc). *« C'est un document de qualité mais qui demeure institutionnel »*, nuance toutefois **Marie-Françoise Martin**, présidente de la **Confédération syndicale des familles** (CSF).

Plus enthousiaste, **Eddie Jacquemart**, président de la **Confédération nationale du logement** (CNL), considère que *« ce travail utile devrait être suivi d'une newsletter régulière pour renforcer nos liens et faciliter le travail en commun »*.

Jugement sévère sur le projet de loi Egalité et citoyenneté

Concernant le projet de loi Égalité et citoyenneté, en cours de discussion au Parlement, les critiques ne manquent pas. En ligne de mire : la nouvelle politique des loyers. Malgré les affirmations du texte, la mixité sociale est jugée mise à mal avec le risque de départ des classes moyennes du parc de logements sociaux. Le plus sévère reste **Michel Fréchet**, président de la **Confédération générale du logement** (CGL) : *« Nous sommes contre toutes les mesures du volet logement de ce texte qui n'apportent rien et traduisent une évolution inquiétante de limitation du logement social aux seules familles les plus défavorisées. »*

Pour sa part, la présidente de l'Afoc fustige *« une hiérarchisation de la pauvreté et l'idée de citoyens moins égaux que d'autres parmi les ménages les plus modestes »*. Andrée Thomas s'oppose à la réévaluation du dispositif de supplément de loyer solidarité (SLS). Une position largement partagée par ses homologues. *« 30% de ses revenus pour se loger reste excessif*, dénonce **Jean-Yves Mano**, président de la **Confédération consommation, logement, cadre de vie** (CLCV). *Il fallait rester à 25 %. »*

« La tendance à la spécialisation du logement social vers les publics les plus fragiles pose un problème de fond », poursuit le président de CLCV. Selon lui, *« en ajoutant des priorités aux priorités, la loi exclut les classes moyennes. Cette grave erreur va continuer de créer des ghettos et de l'apartheid social »*.

Pour sa part, la présidente de la CSF considère que *« vouloir mener une politique de mixité tout en proposant de mener une politique d'éviction pour les locataires déjà en place manque de cohérence politique ».* Alarmiste, le président de la CGL pointe aussi le risque de *« locataires traités différemment qui se stigmatisent entre eux. Dans le climat actuel, avec notamment une montée de xénophobie, cela ne promet rien de bon ! »*

Une demande de solidarité nationale

Toutes les associations revendiquent le maintien d'une certaine diversité de l'occupation sociale du parc de logements sociaux. Et de demander que la solidarité nationale prenne en charge le surcoût de la hausse des loyers.

Le volet démocratie locative suscite plus de satisfaction. Sauf l'absence d'un vrai statut de l'élu associatif qui laisse les associations sur leur faim. *« Le PCL (plan de concertation locative) est acté une fois pour toute, c'est une bonne chose »*, se réjouit Jean-Yves Mano. Dans le cadre du PCL, le texte prévoit des moyens pour les représentants à hauteur de 2 euros par logement du patrimoine concerné par le plan. *« C'est pas mal même si nous avions demandé 3 euros »*, constate le président de la CNL. Au-delà, Eddie Jacquemart demeure le moins sévère sur le projet de loi en estimant qu'il comporte certaines avancées, grâce notamment à l'action de sa fédération auprès des parlementaires.

Le besoin de travail en commun

Toutes les associations souhaitent **plus de coopération avec la Fédération des Epl**. Elles réclament la mise en place de la voix délibérative des administrateurs locataires au sein des conseils d'administration des Sem.

Revendication également partagée d'une prise en charge des frais de leurs représentants pour la participation

au congrès de la Fédération des Epl. *« Ce n'est pas le plus important, reconnaît le président de la CGL, mais il s'agirait d'un geste symbolique et le signe d'une ouverture »*. Il reconnaît des *« progrès »* ces dernières années, *« les Sem immobilières nous transmettent à présent les résultats de leurs élections locatives, ce qui n'était pas le cas avant »*. *« Malgré une volonté de nous associer davantage, il reste néanmoins du chemin à faire »*, lance Michel Fréchet.

Alors, quels sujets traiter en commun ? *« Le traitement des réclamations, les charges locatives et la qualité de la concertation »*, répond la présidente de la CSF. Le sujet des fusions d'organismes continue d'inquiéter et Françoise Martin appelle à *« la vigilance »*. À l'Afoc, Andrée Thomas demande un travail en commun : en cas de fusion ou d'absorption entre organismes, il faudrait *« une nouvelle élection des membres représentant les locataires au conseil d'administration ou de surveillance de l'entité absorbante ou nouvellement créée »*.

Démocratie locative

Le président de la CNL souhaite *« une négociation sur les PCL des logements non conventionnés dans les Epl qui serait un progrès nécessaire »*. De son côté, l'Afoc réclame un **groupe de travail sur le décret élection HLM** et souhaite que les locataires soient mieux représentés dans les Sem à l'instar de ce qui se pratique dans les ESH. Andrée Thomas plaide ainsi pour l'augmentation du nombre de candidats à six (trois nouveaux sièges à pourvoir) lors des élections des représentants des locataires du parc social des Sem.

Au chapitre de la démocratie locative, comme la CNL, l'Afoc juge que les six jours de représentation, prévus par le projet de loi Egalité et citoyenneté, constituent *« une avancée »* mais restent largement insuffisants. Selon Andrée Thomas, *« au sein des Sem, 1h30 de réunion deux fois par an ne constituent pas une concertation locative efficiente. Soyons plus ambitieux ! »*. Pour la CNL, Eddie Jacquemart revendique *« une indemnisation pour les élus des locataires qui siègent dans les conseils d'administration des Sem, comme cela se pratique dans les offices HLM et les ESH »*.

Créer un lieu de concertation

Tous demandent la mise en place d'une instance permanente de concertation entre les associations représentatives et la Fédération des Epl. *« Elle serait utile car la Fédération ne fait pas partie de l'USH qui compte de nombreux lieux de concertation »*, constate Jean-Yves Mano. *« Il faudrait pouvoir y traiter des sujets techniques comme politiques, sur les réformes et les textes en discussion*« , précise Eddie Jacquemart.

Des événements pour les fêtes de Noël Pour les actions mises en place en direction des locataires de logements sociaux à l'occasion des fêtes de Noël, toutes les associations laissent l'initiative à leurs antennes locales et aux traditions régionales. Résultat : une grande diversité de manifestations. *« En cette période difficile de crise, la solidarité et le partage se développent à nouveau avec davantage d'actions mises en place. C'est très important »*, insiste **Jean-Yves Mano**, président de CLCV. La **CNL** évoque aussi la journée nationale des droits des locataires qu'elle organise début octobre avec ses amicales *« pour échanger de façon revendicative et ludique »*. Pour sa part, l'**Afoc** évoque de nombreuses petites fêtes organisées durant toute l'année par ses associations départementales pour *« renforcer la convivialité et le lien social »*.

Le président de la CNL suggère, par exemple, un travail en commun sur un protocole des prochaines élections locatives de 2018 ou sur un suivi des effets de la loi Egalité et citoyenneté (politique des loyers, SLS…). Plaidant pour *« un plan de travail sur plusieurs années »*, il va même jusqu'à proposer *« une participation au conseil d'administration de la Fédération des Epl pour représenter les locataires »*.

Plus prudent, le président de la CGL souligne la spécificité des Sem immobilières qui ne traitent pas que de logement. Avec l'inquiétude que ses autres activités puissent se faire au détriment du logement social. Face à un modèle Sem qui reste encore mal connu et suscite toujours des préventions, c'est bien la preuve que le besoin de coopération et de concertation avec les associations représentatives de locataires reste vraiment nécessaire. Il n'y a plus qu'à faire !

Fiches d'identités

AFOC. L'Association Force ouvrière consommateurs a été créée en 1974 par le syndicat Force ouvrière pour élargir son action de défense des intérêts des salariés au domaine de la consommation. Ses missions : informer, conseiller, représenter les consommateurs, défendre les locataires. **afoc.net**

CGL. Créée en 1954, la Confédération générale du logement défend « le droit au logement et les droits du logement ». Association de consommateurs reconnue par l'Etat, la CGL regroupe 350 associations locales et 20 000 adhérents. **lacgl.fr**

CLCV. Créée en 1952, l'association nationale de défense des consommateurs et usagers (Consommation, logement et cadre de vie) défend les intérêts des consommateurs (agrément en 1975), la représentation des locataires (agrément en 1982), l'éducation populaire (agrément en 1983), etc. Elle fédère un réseau de 360 associations locales et compte 31 000 adhérents**clcv.org**

CNL. Créée il y a un siècle, la Confédération nationale du logement regroupe 70 000 familles adhérentes et 700 représentants élus aux conseils d'administration des organismes d'habitat social. La CNL est présente dans 13 régions, organisée en 89 fédérations départementales avec 4600 amicales. **lacnl.com**

CSF. Créée en 1946, elle compte 35 000 adhérents, 70 unions départementales et 500 implantations locales. La CSF gère aussi 170 services d'aide à domicile, 50 haltes-garderies et centres de loisirs sans hébergement… **la-csf.org**