

Logement social : quand le gouvernement met en difficulté les locataires et les bailleurs

De la baisse des aides personnelles au logement au contrôle de la situation familiale des locataires, en passant par la vente au privé d'une partie du patrimoine immobilier, le gouvernement a lancé une offensive sur le logement social.

Des élections dans les conseils d'administration des bailleurs sociaux doivent se tenir du 15 novembre au 15 décembre 2018.

L'AFOC, qui dépose ses listes, se mobilise pour défendre les droits des locataires et le logement HLM en tant que patrimoine collectif.



Logement social : quand le gouvernement m

« **C**e qui compte pour moi ? Avoir des logements pour tous », explique d'emblée Daniel Delmotte. Lorsqu'il est arrivé à la retraite, ce cheminot est passé de la défense des salariés à la défense des locataires au sein de l'AFOC. « Cela s'est fait naturellement, poursuit-il. Le loyer étant le plus gros poste de dépenses, défendre les salaires et défendre le logement, pour moi c'est le même combat. »

Administrateur au sein d'ICF-La Sablière, l'organisme de logements sociaux de la SNCF, il vient de déposer une liste afin que l'AFOC représente les locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de son bailleur. L'élection, qui a lieu tous les quatre ans, se tiendra du 15 novembre au 15 décembre 2018 chez tous les bailleurs sociaux. En France, environ 10 millions de personnes sont locataires de près de 5 millions de logements.

Cette élection se tient dans un contexte politique particulier : celui de la remise en cause de la protection sociale et des politiques de redistribution vers les plus modestes et les petites classes moyennes ; ces remises en cause comportant un volet dans le logement social. La loi Elan, adoptée le 16 octobre 2018, accentue le désengagement de l'État dans le financement des opérations de logement social. Elle facilite la vente de logements à des acteurs privés, avec à terme la perte de leur statut de logement social. Cette loi oblige également les bailleurs sociaux gérant moins de 12000 logements à se regrouper. Et qui dit mutualisation dit notamment perte d'emplois.

Dans les zones où les demandes de logements sont particulièrement nombreuses, la situation familiale

des locataires de HLM sera contrôlée tous les trois ans. Un contrôle qui peut déboucher sur un relogement. « On va dire aux locataires, maintenant que vous avez élevé vos enfants, vous pouvez vivre dans un deux-pièces, ce sera bien assez pour vous, s'indigne Daniel Delmotte. C'est ça le principe de la loi Elan, ils veulent traiter les locataires un petit peu comme du bétail. Ce n'est pas parce qu'on vieillit qu'on n'a pas le droit à un logement décent. »

BASSE DES ALLOCATIONS

La loi de finances 2018 a, quant à elle, entériné une baisse des allocations logement pour plus de 6,5 millions d'allocataires.

Un montant de 1,5 milliard d'euros leur a déjà été enlevé. Les bailleurs sociaux devant diminuer d'autant les loyers, cela aura des conséquences sur leur équilibre financier. Notamment sur les sommes qu'ils pourront investir dans l'entretien et les réhabilitations des logements existants, ainsi que sur la construction de logements neufs. Une perte de ressources qui ne simplifiera pas la tâche des représentants des locataires.

Une partie non négligeable de leurs interventions consiste à régler des problèmes concrets : « Le chauffage qui ne démarre pas, la panne d'ascenseur, un problème de voisinage, de parking, de poubelles... », énumère Fatima Moya, administratrice AFOC à l'OPH d'Aulnay-Sous-Bois, en Seine-Saint-Denis. « Comme je connais les gardiennes, cela facilite beaucoup ! » Bernadette Ferry se souvient quant à elle d'une invasion de blattes : « Il y en avait des milliers chez certains locataires. Comme Domanys ne voulait pas bouger, nous avons fait venir les journaux et là ça a porté ses fruits. Ils ont changé de prestataire et aujourd'hui ces gentilles petites bêtes sont en voie de disparition. »

DÉPROTECTION DES LOCATAIRES

Avec les projets de lois de finances 2019, le gouvernement a rajouté une couche dans la déprotection des locataires. Outre la perte de pouvoir d'achat générée par la désindexation des APL de l'inflation (mais aussi du RSA, des allocations familiales et des pensions de retraite), le gouvernement a décidé un nouveau mode de calcul. Aujourd'hui, le montant de l'allocation dépend du montant des revenus de l'année N-2. En avril 2019, les APL seront calculées en fonction des revenus trimestriels. Une mesure qui permettra à l'État d'économiser 920 millions d'euros en 2019 et 1,3 milliard en 2020. Une mesure qui pourrait désolvabiliser un certain nombre de locataires très modestes.

« Dans ma ville, il n'y a plus d'entreprises et 66% des habitants vivent au RSA », décrit Bernadette Ferry, secrétaire générale de l'AFOC de l'Yonne et administratrice chez Domanys. Ce bailleur gère plus de 9000 logements sociaux dans la région d'Auxerre. « Avec le



et en difficulté les locataires et les bailleurs

nouveau calcul des APL, celui qui va travailler trois mois et gagner 1200 euros va perdre ses APL pendant trois mois», s'inquiète-t-elle. Elle craint que certaines familles se retrouvent dans des situations inextricables qui débouchent sur des expulsions. Ces dernières étant facilitées par la loi Elan. «Le système de contrôle va se resserrer sur le public le plus fragile. Beaucoup de personnes âgées ont vu leur APL baisser, on se

dirige vers une misère noire», prévient Bernadette Ferry.

DES REPRÉSENTANTS BÉNÉVOLES

Parmi les préoccupations des locataires qu'elle représente : le montant des loyers et des charges. «Il faut savoir qu'au 1^{er} janvier l'application de l'indice de référence des loyers va augmenter la note de 1,5%», signale-

t-elle avant d'ajouter qu'«ici les chaudières sont au gaz. Il va encore augmenter de 5,8% après deux augmentations cette année». Ce qui fait un bond de 16% juste pour l'année 2018. Autant dire que les représentants des locataires dans les organismes de logements sociaux ont du pain sur la planche. Tous bénévoles, ils arpentent le terrain à la rencontre des locataires. Pour ces élections, Fatima Moya fera du porte-à-porte pour se présenter aux



Entre le 15 novembre et le 15 décembre 2018 : votez et faites voter pour les listes AFCO

L'Association Force Ouvrière des Consommateurs (AFCO) a déposé ses listes dans le cadre des élections HLM. Son objectif : obtenir un maximum de représentants des locataires au sein des conseils d'administration ou de surveillance des organismes HLM.

Entre le 15 novembre et le 15 décembre 2018, les locataires des organismes gestionnaires de logements sociaux pourront élire leurs représentants et administrateurs AFCO qui siègent au conseil d'administration ou au conseil de surveillance des différents organismes HLM : office public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH), ou entreprise publique locale (EPL ex-SEM, société d'économie mixte).

Candidate à ces élections, l'AFCO est l'une des organisations nationales représentatives de locataires présentant des listes. L'Association Force Ouvrière des Consommateurs est particulièrement active dans le droit à l'accès au logement et au maintien dans les lieux, le pouvoir d'achat, les charges des locataires et le niveau de la quittance. L'association se préoccupe également de la qualité du logement et des services rendus.

Elle appelle toutes les personnes intéressées à se mobiliser, à faire voter pour ses listes à ces élections HLM. L'objectif étant d'élire le maximum de représentants AFCO des locataires au sein des conseils d'administration ou de surveillance des organismes HLM.

📞 Pour obtenir plus d'informations, rapprochez-vous de votre AFCO départementale via le site www.afco.net.

Quel est le rôle des administrateurs locataires ?

Les administrateurs locataires sont élus pour quatre ans et siègent au conseil d'administration ou au conseil de surveillance des organismes HLM (offices ou sociétés anonymes, sociétés d'économie mixte) et représentent les intérêts des locataires. Eux-mêmes locataires d'un logement social, ces élus bénévoles portent auprès des bailleurs les préoccupations et les attentes de l'ensemble des locataires. Le conseil d'administration ou conseil de surveillance vote le budget, détermine les augmentations ou non des loyers, décide des opérations de construction ou de réhabilitation, ainsi que la politique sociale mise en œuvre par l'organisme. Les administrateurs peuvent également siéger dans différentes commissions, notamment la commission d'attribution des logements et le conseil de concertation locative.

Comment voter ?

Le vote a lieu, selon les organismes, soit par correspondance, soit par Internet, soit par dépôt dans l'urne du bureau de vote de l'organisme.

Qui peut voter ?

Toute personne titulaire d'un contrat de location d'une habitation depuis au moins six semaines avant la date du scrutin; les occupants dont le contrat de bail a été résilié pour défaut de paiement mais qui n'ont pas de dette à l'égard de l'organisme six semaines avant les élections; les sous-locataires qui ont conclu un contrat de sous-location avec un organisme habilité. Chaque contrat de location ne peut donner lieu qu'à une seule voix.

Nadia Djabali

locataires qui ne la connaissent pas encore. Et surtout pour discuter. Les thèmes ne manquent pas : le respect des droits de chacun; un logement de qualité avec un loyer abordable; une bonne qualité de service; une bonne information sur les travaux réalisés et les choix des prestataires; la garantie d'un maintien des locataires au prix au m² de la surface habitable en

cas de logement libéré et en cas de mutation au sein du parc social; le maintien des obligations en matière d'accessibilité notamment pour les personnes handicapées. «J'aime ce

que je fais, je suis quelqu'un qui aime bien aider les gens, et il y en a beaucoup qui ne connaissent pas leurs droits, ajoute cette militante de 37 ans. On est là pour eux, on essaie, même si on n'a pas toujours ce que l'on souhaite, on essaie quand même. »

De son côté, Bernadette Ferry a parcouru près de 3000 km sur les routes de l'Yonne «*et je ne compte pas le nombre de pas pour monter les escaliers là où il n'y a pas d'ascenseur*», s'amuse-t-elle. Daniel Delmotte, lui, se déplace dans toute l'Île-de-France où ICF-La Sablière gère 41000 logements. «*C'est riche sur le plan humain. On se sent utile en apportant notre expérience à ceux qui n'en n'ont pas, en réconfortant ceux qui sont désemparés. Je ne dis pas qu'on fait des miracles mais on débloque des situations. On a une écoute un peu supérieure de la part du bailleur et du coup quand on intervient on fait bouger les choses.* »

Nadia Djabali

🔊 À lire sur notre site Internet
force-ouvriere.fr/afoc-elections-hlm-2018



AFOC

ÉLECTIONS HLM : LES REVENDICATIONS DE L'AFOC

L'AFOC appelle ses militants à se mobiliser et à faire aboutir les revendications pour la préservation des droits des locataires, la sauvegarde du logement HLM et la mixité sociale.

L'AFOC exige et revendique le plein et entier rétablissement du principe de maintien dans les lieux. Elle dénonce et s'oppose à la mise en place d'une politique de peuplement au détriment des locataires. Elle exige la suppression des surloyers de solidarité (SLS) et la fin de toute modulation des loyers en fonction des revenus. L'AFOC revendique la mise en place d'un encadrement efficace et une totale transparence dans la fixation du niveau des charges locatives demandées au locataire.

Elle exige la garantie d'une qualité de service et d'un suivi efficace de la maintenance des immeubles et de leurs équipements, ainsi qu'une totale transparence sur le montant des travaux à réaliser et un droit de regard sur le choix des prestataires retenus par les bailleurs pour les travaux. Elle défend la remise en cause de l'individualisation des charges concernant la rénovation énergétique. Elle exige que la mobilité dans le parc HLM soit soumise au consentement du locataire et assortie de la garantie d'un maintien du prix au m² en cas de mutation.

Elle demande un accès facilité au parc de logement intermédiaire pour les locataires qui sortent du parc HLM. Elle exige le maintien des obligations en matière d'accessibilité, d'aménagement des logements et d'infrastructures pour les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite. Elle exige le maintien de la présence des gardiens et l'amélioration des équipements collectifs. Enfin, elle exige la prise en compte de l'accès aux services publics et la réintégration dans le droit commun pour les quartiers.