

70^{ème} congrès de l'USH à Toulouse



Les militants de la CGL étaient au rendez-vous pour distribuer les tracts à l'entrée du Congrès

Le congrès national de l'Union Sociale pour l'Habitat a accueilli plus de 10 000 congressistes sur trois jours et a réuni l'ensemble des acteurs et des partenaires de l'habitat social.

Lieu d'échanges et de réflexion, le congrès 2009 a procédé à l'analyse de la crise que traverse le pays, et a formulé les leçons à en tirer en exprimant des propositions pour la politique du logement.

Premier congrès tant pour Thierry Repentin, le président de l'USH, que pour le nouveau secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu, cette édition de la «grand-messe du logement social» sera au moins l'occasion de faire une revue des forces en présence, à peine six mois après le vote de la loi.

Dans son discours d'ouverture, Thierry Repentin a dressé un bilan mitigé de cette année marquée par la «tempête» qu'a constitué la crise. S'il s'est félicité de la prise

de conscience du rôle d'amortisseur social que joue le logement social, il a cependant constaté que les douze derniers mois «ont été plutôt marqués par un désengagement de l'Etat.

Le congrès a été l'occasion pour le président de la CGL, Michel Fréchet de faire entendre la voix de la Confédération lors de son discours et d'insister sur l'importance de refuser collectivement d'appliquer la loi Boutin et de réfléchir à un réengagement massif de l'Etat ainsi qu'à la création d'un service public du logement, propos applaudis par l'ensemble de l'assistance.

Première rencontre, ce jeudi 17 septembre, entre Benoist Apparu et le monde du

logement social réuni au grand complet pour la clôture du 70^e congrès de l'Union sociale pour l'habitat. De ces propos on retiendra une nouvelle géographie des aides. Avec moins d'argent pour construire des HLM là où l'offre de logement est déjà équilibrée. Et davantage de crédits pour aider les bailleurs sociaux à acquérir d'onéreux terrains dans les zones tendues, préalable à une relance de la construction dans ces territoires.

On retiendra de ce congrès que de nombreuses inquiétudes se sont

manifestées, notamment sur le devenir du logement social. ■



Participation financière des locataires aux travaux du développement durable : la pilule sera amère !

de soulever d'autres questions : Quand ces remboursements s'arrêteront-ils ? Ou encore : en cas de changement de locataire, comment le suivant connaîtra-t-il la date du début de remboursement ? Réponse : Rien n'est prévu dans le dispositif. Les bailleurs indélicats pourront continuer éternellement la pratique des remboursements.

La CGL dénonce ce dispositif scandaleux qui va encore alourdir la charge logement des familles. ■

du plan de concertation locative, les conseils de concertation locative, les moyens matériels et financiers.

On y apprend ainsi qu'aucun PCL ne respecte entièrement la réglementation, que 12% des organismes HLM n'ont pas de PCL en vigueur ou encore que la CGL représente 11% des signataires locataires, soit une représentativité presque deux fois plus importante que lors des dernières élections HLM.

Cette étude a été envoyée à l'ensemble des parlementaires, à l'ensemble des organismes HLM, à différents institutionnels (Ministères, ANIL, associations,...), à la presse et à nos Unions départementales. Les tout premiers retours sont très positifs, gageons qu'ils seront suivis d'effets et que la concertation sera améliorée tant dans les organismes HLM que chez les bailleurs privés. ■

du coût des travaux.

De quelle manière ? En créant une ligne supplémentaire sur la quittance qui pourra montrer jusqu'à 50 € par mois pendant 15 ans.

Cette « réforme » rendue obligatoire par l'article 119 de la loi MOLLE qui crée un nouvel article dans la loi du 6 juillet 1989 (l'article 23-1) remet en cause une longue tradition judiciaire française qui mettait les gros travaux à la charge du bailleur. Celui-ci pourra bénéficier de subventions et de déductions fiscales sur les travaux réalisés alors que le locataire n'aura rien. Mais ce que les défenseurs de cette réforme ne disent pas, c'est qu'aucune procédure sérieuse d'évaluation des économies réalisées n'est prévue. Ce sera, comme les décrets d'application le permettent, l'entreprise réalisatrice des travaux qui estimera le coût de l'économie réalisée. C'est à partir de cette estimation que sera fixé le «remboursement» du locataire qui paiera chaque mois une somme fixe à son propriétaire.

Comme rien n'est prévu dans le dispositif pour vérifier la réalité des économies réalisées, les bailleurs indélicats pourront « charger la mule ». Un véritable scandale !

On imagine sans difficulté les dérives du dispositif sous prétexte d'économie d'énergies, le bailleur pourra faire payer de gros travaux à son locataire, qui normalement sont à sa charge.

Enfin, cerise sur le gâteau : le locataire va subir une double peine. En fin de bail son loyer risque d'augmenter au prétexte que les travaux auront valorisé le bien. En plus, il devra continuer chaque mois son « remboursement d'économie d'énergies » au bailleur !

Certains « esprits grincheux » risquent

La CGL passe au crible 254 plans de concertation locative

Dans une étude de près de 60 pages, la CGL publie la plus grande analyse des plans de concertation locative (PCL) jamais faite en France à ce jour.

Au cours de l'année 2008, la totalité des organismes HLM a été contacté (soit 560 organismes) afin qu'ils nous transmettent leur plan de concertation locative. Près de 200 organismes ne nous ont pas répondu et une centaine d'organisme nous ont répondu sans nous transmettre leur PCL pour diverses raisons allant du refus net jusqu'à l'absence de PCL au sein de l'organisme.

Au final, ce sont 254 PCL qui ont été analysés sur 261 organismes HLM répartis dans 82 départements et couvrant près de 2 172 000 logements.

Véritable force de propositions envers les pouvoirs publics (19 propositions concrètes de réforme), soutien envers les rédacteurs des PCL (18 recommandations), l'étude est également une vaste photographie des plans de concertation locative en vigueur en France.

Tous les sujets sont abordés : les partenaires

Vous pouvez commander cette étude auprès de la CGL par courrier ou par mail aux adresses suivantes :

CGL
134 rue de Saussure
75017 PARIS
ou
info@lacgl.fr



Après des années d'augmentation des loyers, l'abaissement des plafonds de ressources du logement social qui va assujettir plus de locataires au surloyer, le décret sur les charges supplémentaires de gardiennage, la taxe carbone, une nouvelle invention est née : la participation financière des locataires aux travaux pour rendre les bâtiments moins « énergivores ».

Comme cette charge supplémentaire va alourdir la quittance nos décideurs, soutenus par les bailleurs, ont trouvé une bonne idée pour faire avaler cette pilule très amère. Ils affirment : « Puisque les travaux vont rendre les bâtiments moins consommateurs d'énergie, les charges des locataires vont baisser ». Et ils ajoutent : « Comme les charges vont baisser, il est normal que les locataires reversent la moitié de l'économie réalisée au bailleur qui va dépenser beaucoup d'argent en travaux ». Jean-Louis Borloo et les fédérations de bailleurs renchérisent en appelant l'opération un contrat gagnant-gagnant. Le locataire paierait moins de charges et le bailleur récupérerait une partie

