



# Confédération Générale du Logement

---

## Conférence de consensus

### Les enjeux et évolutions du secteur social

#### Positions de la CGL

Les propositions de la CGL s'inscrivent à la fois dans la thématique du groupe de travail mais également dans la structuration des éléments du projet de loi qui ont été publiés.

#### 1. Evolution du secteur du logement social

Dans un contexte de réorganisation du tissu des organismes HLM visant à un regroupement de ceux-ci, plus que jamais la nécessité de créer un véritable service public du logement se fait pressante. Ainsi, la CGL est-elle favorable à la création d'une structure nationale dont l'Etat serait le pilote et qui coordonnerait au niveau national l'action des organismes HLM.

Par ailleurs, bien souvent les organismes HLM se regroupent au sein d'un groupement d'intérêt économique (GIE) afin de mettre en commun leurs moyens. Or, au sein de ces GIE aucune représentation obligatoire des locataires n'est prévue. Afin d'assurer, de la même manière que dans les organismes HLM, une représentation des locataires au sein de ces GIE, la CGL propose d'y rendre obligatoire la présence des représentants des locataires.

#### 2. Favoriser la mobilité dans le parc social

Concernant l'évolution des missions de la commission d'attribution des logements (CAL) consistant à examiner périodiquement la situation des locataires pour leur proposer un logement adapté à leurs souhaits et leurs capacités, la CGL est contre l'attribution de cette nouvelle mission qui dénature le rôle originel de la CAL qui est d'attribuer un logement à un demandeur sous conditions de ressources et en fonction de critères de priorité liés à la situation du demandeur. Cette nouvelle mission ferait des CAL des organes de contrôle de l'occupation des logements ce qui n'est pas souhaitable.

En revanche, à travers son réseau d'administrateurs représentant les locataires et présents dans les commissions d'attribution des logements sociaux, la CGL constate que les règles, parfois élémentaires relatives aux attributions de logements sociaux ne sont pas toujours respectées par les bailleurs sociaux. Il existe également des interprétations différentes des

textes selon les bailleurs. Pour des situations sociales identiques, certains bailleurs refusent d'attribuer des logements à certains demandeurs qui ne remplissent pas certaines « conditions », là où d'autres acceptent l'attribution. Il est donc nécessaire de toiletter les textes législatifs afin de rendre plus claires les règles relatives aux attributions de logements, de renforcer les contrôles des modalités de refus d'attribution et de faciliter les recours de demandeurs qui se sont vus refuser un logement.

Par ailleurs, il est juste de donner plus de droits aux occupants du logement qui étaient fiscalement à charge au moment de l'attribution du logement social mais qui après leur majorité, sont devenus autonomes financièrement tout en étant toujours dans le logement car intégrés au foyer familial. Ces majeurs devraient pouvoir revendiquer le droit d'être titulaires du bail et participer ainsi aux élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration et de surveillance des organismes HLM.

Concernant la cotation de la demande de logement social, pour l'efficacité du dispositif, il est indispensable de la coupler avec la généralisation du système de la location voulue impliquant que tout ou partie des logements disponibles sur le territoire concerné soient portés à la connaissance du public, avec leur description et leurs conditions d'accès, sur un support commun.

Enfin, il est indispensable que les représentants des locataires soient présents au sein des commissions de coordination des EPCI/EPT chargées de suivre les orientations fixées localement en matière d'attribution de logements sociaux. La loi Egalité et Citoyenneté n'avait même pas prévu la présence de ces derniers ce qui tout à fait discutable lorsqu'on sait que les locataires sont obligatoirement représentés au sein des commissions d'attribution de logements.

### **3. Favoriser la mixité sociale**

Afficher la volonté de favoriser la mixité sociale en HLM implique nécessairement d'ouvrir ce parc aux populations en difficulté mais également aux populations plus aisées. Pour cela la CGL propose :

- De rendre attractive l'offre de logement social dans les quartiers difficiles en élaborant un plan de requalification des quartiers difficiles touchant à la fois le bâti mais également les transports, les établissements scolaires, les services etc...
- De créer de nouvelles offres de logements à loyers faibles en augmentant la participation de l'Etat au financement de ces logements ;
- De relever les plafonds de ressources pour l'attribution des logements HLM afin d'y accueillir des familles plus aisées ;
- De revenir au droit antérieur en ce qui concerne le calcul de la sous-occupation d'un logement social ;
- De supprimer le supplément de loyer de solidarité notamment dans le cadre d'une nouvelle politique des loyers au sein des conventions d'utilité sociale ;
- De créer dans le secteur HLM un « meublé jeune » à faible loyer.

#### **4. Rendre effectifs les droits des locataires**

En raison de la spécificité du contentieux relatif aux baux d'habitation, de la particularité des rapports locatifs lorsqu'un bailleur professionnel notamment social, loue des logements dans des immeubles d'habitation dont il est seul propriétaire et enfin de la difficulté pour des locataires individuels de faire valoir leurs droits, il est proposé de créer une action de groupe spécifique dans le domaine du logement.