CLCV : RAPPORTS MIILOS

Dernière mise à jour : 28-05-2016

La CLCV publie 45 nouveaux rapports d’inspection HLM .

La CLCV publie pour la deuxième année consécutive une étude portant sur l’examen des 45 rapports , établis par l’ex Mission interministérielle d’inspection du logement social .

Ces rapports mettent en avant des améliorations et plusieurs exemples de bailleurs auxquels on peut reconnaître une bonne gestion : Lille Métropole Habitat (59), Fougères Habitat (35) ou la Société Dauphinoise pour l'Habitat (38), par exemple.

Pour améliorer la transparence, garantir une meilleure gestion des organismes et prévenir des pratiques dommageables pour les locataires, elle souligne aussi des points critiques.

Les rapports recensent un certain nombre d’irrégularités en matière de loyers et de charges.

Hausses de loyers non conformes à la réglementation, dépassement des plafonds conventionnels, charges récupérées à tort… Ces pratiques, solidement ancrées chez certains bailleurs des Bouches-du-Rhône (ERILIA, LOGIREM, SEM Marseille Habitat, SEMISAP…), doivent être proscrites. Les sommes indûment perçues doivent, par ailleurs, être remboursées aux locataires et notre association y travaille quotidiennement. En effet, les textes sont clairs et les tribunaux le répètent inlassablement.

Par ailleurs, ces charges ne signifient pas nécessairement un meilleur service rendu aux locataires, puisque la MIILOS relève un certain nombre de défaillances en matière de suivi et d’entretien du patrimoine pour ces mêmes bailleurs.

- La politique d’attribution des logements sociaux est également très critiquable dans les Bouches-du-Rhône, alors que d’autres bailleurs travaillent efficacement sur cette question (Office d’Amiens (80), etc.) - Certaines politiques des loyers remettent en cause la vocation même du logement social.

Certains organismes proposent des loyers de plus en plus élevés : Logi Pays (14), Habitat 44 (44), Office de Rochefort (17). Cette politique a pour conséquence de réduire de manière significative le nombre de logements aux loyers les plus bas. Le taux d’effort des locataires en place augmente pour devenir progressivement insupportable.

- La gouvernance et le fonctionnement de certains groupes nécessitent une remise à plat, afin que les filiales et leurs conseils d’administration aient une réelle autonomie.

La politique suivie par la SNI (filiale de la Caisse des dépôts et consignations) s'est ainsi traduite par une exposition accrue de ses filiales (EFIDIS (75), OSICA (75) et SAMO (44)) aux emprunts toxiques et par des pertes assez inquiétantes, alors même que la Caisse des dépôts administre les fonds du livret A, qui servent à octroyer des crédits aux HLM ! De la même manière, les transferts de fonds au sein de la SNI souffrent d’une réelle opacité.

La CLCV souhaite que toute la transparence nécessaire soit faite sur la gouvernance et la gestion de ces organismes. Les rapports de la MIILOS offrent, en effet, un solide point d’appui pour mettre en place des mesures correctives ou identifier des bonnes pratiques.