

Publié le 15 novembre 2018

Sem immobilières : aux urnes, locataires !

Du 15 novembre au 15 décembre 2018, les locataires du parc social des Sem immobilières situées en métropole et dans les Outre-mer élisent leurs représentants au conseil d'administration de leur organisme. La Fédération des Entreprises publiques locales (Epl) a organisé le 29 juin une demi-journée d'information et d'échange au cours de laquelle le cadre réglementaire et législatif de ces élections a été présenté, de même que le protocole national, suivi par la présentation des deux principaux prestataires à même d'accompagner les Epl dans l'organisation de ces élections. Comment les Sem se préparent-elles ? Les témoignages d'Habitation Moderne et de Béarnaise Habitat.



Les Sem immobilières comptent plus de 1,3 million de locataires. Au-delà du logement social, elles sont aussi des opérateurs qui travaillent au bon vivre ensemble : réalisation d'opérations complexes, rénovation urbaine, développement économique, maintien d'un dynamisme dans les centre-ville et les villes moyennes. Le contexte de difficultés économiques, qui touchent chaque jour un peu plus les locataires du parc social, oblige les Sem à être davantage à l'écoute de leurs locataires et à être très présentes sur la **concertation locative**.

La Fédération des Epl porte également une attention particulière à la concertation locative tant au niveau national que local, notamment en réunissant régulièrement les principales **associations de locataires** dans le cadre de la commission nationale de concertation locative ainsi qu'en accompagnant et informant ses adhérents.

Tous les 4 ans, les représentants des locataires au conseil d'administration des Sem gérant des logements sociaux sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement. Après plusieurs mois de négociation, la Fédération des entreprises publiques locales a signé, fin juin, un **protocole d'accord national relatif à l'organisation des élections de locataires 2018** avec les 5 principales associations de locataires membres de la Commission nationale de concertation (AFOC, CLCV, CNL, CGL, CSF). Ces élections doivent se tenir entre le 15 novembre et le 15 décembre.

Lire aussi : [Élections des locataires : le protocole d'accord FedEpl-associations est signé](#)

Quelle est l'utilité d'un tel protocole ? « *C'est un outil précieux pour nous* », assure **Olivier Cabannes**, responsable du pôle recouvrement et contentieux à la **Béarnaise Habitat**. « *Il fixe le cadre localement de l'élection des locataires. Il nous permet de ne rien oublier, des modalités du vote à notre participation financière dans l'organisation du scrutin* ». Associations de locataires et Sem immobilières ont eu à intégrer cette année une nouveauté législative issue de loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, obligeant les associations de locataires à s'affilier avec une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de consommation.

Lire aussi : [Les associations de locataires reçues au Congrès des Epl](#)

Des élections organisées en concertation avec les associations de locataires

Le protocole porte sur un certain nombre d'**engagements réciproques**. Il fixe dans un cadre partenarial les modalités d'organisation des élections et de la concertation avec les associations susceptibles de présenter une liste et fixe les modalités des opérations électorales et de leur déroulement. Outre la mise en place d'une **commission interne** à chaque Sem sur les conditions du déroulement de l'élection, une pré-commission a été préconisée par le protocole national pour examiner la recevabilité de la candidature de chaque association. Les locataires peuvent être invités à voter de diverses manières : par correspondance, en déposant le bulletin dans l'urne ou par internet. « *Nous nous sommes attelés à cette tâche dès avril dernier* », confie **Évelyne Poughon**, secrétaire général de la Sem [Habitation Moderne](#). « *Nous avons arrêté le montant financé de notre participation avec les associations, un euro par logement. L'originalité de notre démarche consiste à avoir décidé de recourir à un groupement de commande pour bénéficier d'un prestataire commun pour l'envoi des courriers, l'impression des professions de foi, etc. Cette année, 4 listes se présentent. Nous dépouillerons les résultats le 29 novembre* ». Habitation moderne a fait le choix de proposer un vote par retour de courrier ou par internet. « *2000 locataires ont voté il y a 4 ans, soit 21,47 % de la totalité de notre parc immobilier* », déclare-t-elle.

Des locataires élus associés aux décisions de la Sem

Dans le cadre d'une actualité très importante pour Béarnaise Habitat, Olivier Cabannes précise que l'élection aura finalement lieu le 11 décembre et concernera 3215 électeurs potentiels. Cette année encore, le **vote se fera par correspondance**. La Sem s'est mobilisée pour faire passer le message auprès des locataires. « *Nous espérons un taux de participation supérieur à 20 %. Le travail partenarial avec les locataires ne se limite pas à la seule question des élections. Les locataires élus siégeront au conseil d'administration des Sem et voteront sur des sujets qui intéressent les locataires du parc social : la gestion et le vote du budget, les hausses de loyers, les programmes d'entretien et de réparation, la construction de logements sociaux, les investissements* », conclut le responsable.