

Logement

Une crise qui appelle une mobilisation exceptionnelle

Ces dernières années se multiplient les prises de position sur la crise du logement. Avec une très grande diversité d'acteurs qui ont produit une documentation généralement de très bonne qualité et proposé des solutions pour en sortir et répondre aux besoins urgents des populations. Malheureusement, nous ne pouvons que faire le constat d'une difficulté à réaliser un mouvement et un rassemblement d'une ampleur nécessaire pour mettre en échec les politiques désastreuses de l'habitat.

Impossible d'en rester à ce constat !

D'autant qu'en ce domaine, comme en tant d'autres, la crise s'accroît, s'aiguise, le nombre de demandeurs gonfle sans espoir de réponse, les difficultés financières de ceux qui ont eu la « chance » d'avoir un logement s'accroissent, le nombre de procédures d'expulsion explose ainsi que le nombre des mal-logés et des sans-abri qui depuis plusieurs années déjà n'est plus une position marginale... Les populations vivent des situations dramatiques avec des effets multiples sur la santé, la scolarité des enfants, le travail, les conditions de transport...

Ce constat est désormais unanime, et personne aujourd'hui ne se risquerait à nous accuser de faire du misérabilisme. Quant aux populations, en l'absence de réponses « politiques » efficaces, les personnels qui travaillent dans les organismes « ex-Hlm » constatent la mise en place d'un système D : *hébergements, squats, sous-locations et parfois « sous-sous-locations » locations de taudis sans aucun confort...*, les marchands de sommeil s'engraissent et prolifèrent.

Deux logiques s'opposent :

- Celle de nos gouvernants autour d'une ligne directrice qui vise à faire entrer le logement dans le champ de la sacro-sainte loi de la « concurrence libre et non-fauscée » ;
- Celle des défenseurs du logement social, et notamment de la CGT, doit se lire selon un « fil rouge » qui vise au maintien et au développement du service public du logement.



Vente des logements d'Icade

Situation scandaleuse qui illustre bien les risques liés à la marchandisation du logement social...

Icade est une filiale immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle s'est constitué un patrimoine de 35 000 logements sociaux en Ile-de-France. En 2006, à l'occasion de son introduction en Bourse (!), son patrimoine était évalué à 1,4 Milliard d'euros. Aujourd'hui, Icade veut mettre en vente la totalité de son parc qu'il évalue désormais à 2,9 Milliards d'euros. **La valeur moyenne d'un logement est donc passée de 31 800 € à 85 000 € en à peine 2 ans !!** Les offices Hlm sont d'autant plus surpris des exigences d'Icade que ces logements ont été financés soit par le 1 % logement, soit par des financements publics, ce qui devrait amener à ne pas les considérer à leur valeur de marché. D'autant que, comme le reconnaît Icade lui-même, de lourds investissements sont nécessaires pour leur réhabilitation.

Depuis l'introduction en Bourse, ceux-ci se comportent comme s'ils dirigeaient une société privée, sans mission publique et sociale, comme s'ils n'avaient pas de responsabilités de gestion sur des actifs publics. Ils se sont donc fait octroyer des stock-options !!

Le Président, Serge Grybowski, outre un salaire de 420 000 euros, s'est fait accorder, dès janvier 2008, 35 350 stock-options, suivies en août d'une deuxième tranche de 40 000 stock-options. La valeur de ces deux distributions est estimée à 1,5 million d'euros par l'entreprise.

FINANCEMENT DU LOGEMENT

■ L'Etat est très



Tout d'abord, il faut savoir que les ressources des organismes de logement social sont pour l'essentiel constituées des recettes des loyers (à hauteur de 90 %, voire 95 % de leurs budgets). Ces recettes servent à couvrir les dépenses de structures (frais de personnels, bâtiments, impôts et taxes,...) et principalement le remboursement des emprunts qui ont été contractés pour construire, réhabiliter, entretenir le patrimoine, plus la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (la TFPB qui représente environ entre 11 et 15 % des dépenses selon les organismes).

Pour construire, les organismes Hlm ont donc besoin de financements. Or, depuis environ une trentaine d'an-

LOI BOUTIN Un seul mot d'ordre : abrogation !

La Loi Boutin, adoptée le 19 février, contient des dizaines de mesures qui vont aggraver la crise du logement et consacrer le désengagement financier de l'Etat

C'est une des lois les plus rétrogrades qui remet en cause les droits en matière de logement conquis à travers les luttes depuis les années 1930. On notera que les principales dispositions de cette loi sont directement inspirées du rapport Attali... C'est dire qu'elle accélère la politique libérale du gouvernement ! Tous ses dispositifs sacrifient le logement social au profit du marché.

Les conventions d'utilité sociale deviennent obligatoires

Cette mesure vise à mettre les organismes Hlm sous tutelle.

Sécuriser la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

En fait, les promoteurs privés construisent et vendent en Vefa (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) des logements aux organismes Hlm. L'argument en quoi cela coûterait

moins cher reste à démontrer. Un promoteur travaille avec une marge nette qui est rarement en dessous de 8 %, sans compter leurs frais de gestion qui se situent à environ 5 %. Comment pourraient-ils être moins chers que les maîtrises d'ouvrage Hlm ?

Développer l'accession populaire à la propriété

La solution pour loger les populations les plus modestes dans de bonnes conditions ne consiste-t-elle pas à développer l'offre de locatif social ?

L'accession sociale est nécessaire, mais pourquoi ne s'adresse-t-elle pas aux ménages sous plafonds de ressources un peu plus élevés et qui doivent se contenter d'un prêt à taux zéro qui n'est plus aujourd'hui incitatif. Le 1 % pourrait sûrement contribuer plus efficacement à l'aide à l'accession sociale à la propriété.

Réduction des délais d'expulsion dans le logement locatif

Une mesure barbare héritée du moyen âge : l'expulsion locative !

proche du désengagement total !

Quand cette question est abordée, elle apparaît généralement comme une affaire de spécialistes, et elle est souvent accompagnée d'une profusion de chiffres qui tend à confirmer la soi-disant complexité du problème. Nous allons donc tenter d'éviter cet écueil et plutôt nous attacher à comprendre la mécanique et la tendance générale.

nées (depuis la Loi Barre de 1977), l'Etat a enclenché un processus de désengagement en réduisant progressivement ses financements pour atteindre son apogée ces dernières années sous les formes suivantes :

- **Injonction** faite aux organismes Hlm : sur votre gestion courante, vous devez trouver les moyens de dégager les besoins de financement pour construire / réhabiliter !!!
- Pour y arriver : **ajustez les prix de vos loyers** sur les loyers plafonds (*montants maximums autorisés pour les logements Hlm*) **et/ou vendez du patrimoine** !!!
- **Baisse du budget national du logement de 7 % sur 2009 et une baisse programmée de 20 % sur 3 ans !!!**
- **Suppression des lignes de financement des réhabilitations** (dans le jargon appelées *Palulos*) hors secteurs sur lesquels se déroule une opération financée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (Anru).
- **Baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (Apl)** : Si

la baisse du niveau de l'Apl et du nombre de familles potentiellement bénéficiaires pénalise en premier lieu les locataires, les bailleurs sociaux en subissent aussi un impact puisque l'Apl est versée aux bailleurs, et qu'elle constitue une part importante et relativement prévisible des recettes.



- **Hold-up sur les fonds du 1 % logement** : les 2/3 de la collecte ont été « piqués » par l'Etat, soit 1 milliard d'euros de moins dans l'économie du logement.
- **Livret A ouvert au secteur bancaire** : pour respecter les règles de concurrence imposées par Bruxelles, la Banque Postale, la Caisse d'Épargne, Le Crédit Mutuel ont perdu le monopole de la collecte.
- **Adoption de la loi BOUTIN.**



Non aux expulsions, tout simplement.
Mme BOUTIN durcit le dispositif au nom de la loi.
Droit Au Logement Opposable !!!
Et la dignité des familles, qu'en fait-on ?

Développer la mobilité au sein du parc Hlm

Mme Boutin sera également la ministre qui aura remis en cause le maintien dans les lieux, fondement même d'une forme de sécurité logement.

Comment oser encore parler de mixité lorsque l'on sait que, dans certains territoires défavorisés, un enseignant, un cadre moyen, sont réglementairement interdits de s'y installer. Quel mépris pour les habitants « relégués dans ces quartiers » ! En rien cela ne contribue à créer

une offre nouvelle. L'installation des ménages au-delà des plafonds de ressources étant, hélas, très faible (1,50 % selon le rapport de la MIILOS*).

Et de quel droit déplacerait-on un ménage âgé sous prétexte qu'il est en sous-occupation ? L'envisagerait-on une seconde chez des locataires du privé ? Quelle atteinte à la dignité de ces personnes à qui l'on fait bien comprendre qu'ils ne sont pas vraiment chez eux dans le parc Hlm ! Quel recul, et hélas

avec la complicité muette du mouvement Hlm !

Abaissement des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social

A ce titre, les plafonds de ressources sont baissés de 10 %, et c'est donc encore une volonté de loger bientôt exclusivement des familles très modestes dans le parc social, en envoyant vers le privé, à marche forcée, les salariés et les ménages ayant notamment deux salaires, tout en supprimant au passage leur 1 % logement.

MILOS* : Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social

La crise du logement, l'exigence d'un mode de développement durable, l'aspiration de nos concitoyens à être sécurisés dans leur logement exigent une nouvelle politique en matière de logement.

La Cgt propose



- Le développement de la production de logements sociaux, privilégiant une offre de logements économiquement accessibles ;
- Un programme ambitieux de logements relais et de vraies places d'hébergement ;
- La remise au centre de la politique du logement du principe de mixité sociale ;
- L'application de la loi SRU (notamment l'article 55) obligeant les communes à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux ;
- La garantie de la pérennité et de l'intégrité du « 1 % logement » et une utilisation des fonds récoltés conforme aux missions d'intérêt général définies par les partenaires sociaux ;
- La fin du désengagement financier de l'Etat (moins 7 % au budget de l'Etat pour 2009) ;
- L'accès pour tous au logement et le maintien dans les lieux. L'accueil, l'hébergement des sans-abri et la réponse aux situations d'urgence.
- Le libre choix entre la location ou l'accession à la propriété d'un logement adapté, répondant aux aspirations spécifiques des diverses catégories ;
- Réorienter l'aide à la personne vers l'aide à la pierre pour les nouvelles opérations de construction (qui produira une baisse de 30 % des loyers) ;
- Réorienter les avantages fiscaux dont bénéficie le privé (dispositif de Robien) en faveur du logement social.

L'Etat doit être le garant de ce droit sur tout le territoire.

Les offices publics HLM n'existent plus

Pendant des années, nous avons affirmé qu'un véritable service public doit s'exercer dans un cadre public avec des agents sous statut public. Ce qui leur confère des droits particuliers leur permettant d'exercer une mission en toute indépendance pour assurer une égalité de traitement et d'accès au logement des citoyens.

Ce qui était vrai hier cesse-t-il d'être vrai aujourd'hui ?

Nous pensons que la satisfaction des besoins en matière de logement relève d'une mission de service public décentralisé mais dont l'Etat doit rester le garant. L'Etat doit imposer des constructions de logements accessibles, de qualité, correspondant à la demande pour assurer une égalité d'accès pour tous et partout. Que cette mission ne peut-être réellement accomplie que si subsistent des outils dont la forme juridique les positionne en dehors des règles du marché et de la concurrence.

Ces outils existaient. Il s'agissait des Ophlm employant des agents publics dont le statut, sans être une fin en soi, permettait la mise en œuvre d'une mission au service

des citoyens, quelles que soient leur condition ou leurs capacités contributives.

La notion de client induit des comportements sélectifs avec des objectifs essentiellement financiers, et dont leurs réalisations conditionnent à leur tour (par des primes) une part importante du salaire des employés. Comment assurer une véritable mission de service public avec des personnels considérés comme une variable d'ajustement des budgets ? Les conditions professionnelles ne permettent pas un véritable travail de proximité en partenariat avec d'autres services publics, pour identifier les déséquilibres familiaux liés notamment à la perte d'emploi, aux ruptures familiales, aux problèmes de santé, à l'échec scolaire, ...

Nous nous inscrivons dans une démarche de reconquête de services publics. Ceux qui pensent que la reconstitution de services publics est impossible doivent mesurer que la destruction du service public opérée était techniquement et politiquement plus compliquée.

Ensemble et déterminés, la reconquête de services publics est possible. La CGT s'y engagera de façon résolue.