LOGEMENT :

NON AU PROJET DE LOI BOUTIN !

OUI A UNE AUTRE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR REPONDRE AUX BESOINS

La crise du logement est une dure réalité, il manque 1,5 millions de logements en France

Depuis fin 2006 le nombre de logements nouveaux nécessaires chaque année est estimé à 500 000, alors que le déficit sur les années antérieures est estimé à 1,5 million (900000 logements résidences principales dont 600 000 locatifs sociaux, plus tous ceux nécessaires pour répondre à la loi DALO). Il s'est construit 430000 logements en 2007, ce qui reste insuffisant même si c'est davantage que les années précédentes et en 2008 il se profile un chiffre à la baisse entre 320 et 350 000 logements neufs ! Les mises en chantier s'effondrent et il serait surprenant que 2009 voit la barre être redressée ! De plus les logements qui se font sont déconnectés en nature et en prix de ce dont la majorité des demandeurs de logements ont besoin. Dans les grandes villes et dans certains territoires la situation devient dramatique pour les populations qui ont de faibles ressources : Ile de France, Paca, Languedoc, littoral atlantique, zones frontalières…

Les prix du logement sont aujourd'hui trop élevés

Les prix ont doublé depuis 2000, davantage encore dans les zones tendues. Les salaires et les aides sociales n'ont pas suivi. Entre 1965 et 2001 il fallait en moyenne 2 ans et demi de revenus moyens d'un ménage pour acheter un bien immobilier, aujourd'hui il faut plus de 4 ans de revenus. Les loyers ont suivi ! Pour retrouver des prix cohérents avec les prix en vigueur de 1965 à 2001 il faudrait qu'ils baissent de 35 % ! (source : l'observatoire « Caisse d'Epargne » 2008). Dans le logement social il s'est surtout fait des PLS (catégorie la plus chère) , alors que ce sont d'abord des PLAI (catégorie la plus abordable car la plus financée) qui étaient – et restent- nécessaires.

Le projet de budget de l'Etat pour 2009 accentue le désengagement financier de l'Etat du logement

- L'aide au logement locatif social baisserait en 2009 de 30% par rapport à 2008 : 550 millions d'euros contre 800 et, de plus, sur ces 550 millions, 100 seraient « mis en réserve » début 2009.
- L'aide à l'amélioration de l'habitat (anah) ne serait plus du tout financé par l'Etat dès 2009,
- L'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine ne serait plus financée par l'Etat dès 2009.

Le projet de budget 2009 accentue le transfert de charges de l'Etat vers d'autres :

- Ponction des organismes HLM et de leurs locataires en augmentant les surloyers (cf décret du 23 / 08 /2008), en piochant dans le fond de roulement des organismes ce qui poussera à une augmentation accrue des loyers, en les obligeant à vendre une partie de leur patrimoine pour financer ainsi eux-mêmes des constructions neuves malgré le retrait de l'Etat.
- Ponction d'1 milliard d'euros sur le 1% logement, issu des richesses produites par les salariés dans les entreprises et géré de façon autonome par des représentants des syndicats d'employeurs et de salariés. Ce milliard irait pour 320 millions à l'Anru, 480 à l'Anah, 250 pour les quartiers anciens dégradés. Pour mémoire en 2006 les ressources du 1% logement s'élevaient en 2006 à 1,45 milliard de collecte pour l'année plus 2,18 milliards de remboursements de prêts long terme, soit au total 3,63 milliards. Belle ponction de l'ordre de 28% ! De ce fait le 1 % logement aura 1 milliard de moins pour financer directement le logement des salariés et ses autres actions vers le logement social.

Les mesures annoncées par l'Elysée pour le secteur de l'immobilier ne conviennent pas :

- Le 1° ministre veut utiliser des dépôts du livret A pour financer des PME hors du logement social, ce qui est pourtant la vocation exclusive des sommes déposées sur le livret A !
- L'achat de 30 000 logements invendus en 2008 à des promoteurs doit être entièrement financé par l'Etat et ses outils directs, au prix des HLM, pour en faire des logements locatifs sociaux. Il serait inconvenant que les contribuables paient les promoteurs aux prix spéculatifs auxquels ils ont fait monter le marché de l'immobilier ! Cette mesure n'a de sens qui si elle soutient l'activité des entreprises du secteur tout en répondant à des besoins sociaux non satisfaits dans le logement.

La loi Boutin facilite ce désengagement en voulant que l'Etat contrôle étroitement le 1% logement et le monde HLM

- Représentants de l'Etat imposés avec droit de veto au conseil d'administration de l'UESL organisme qui chapeaute les collecteurs et gestionnaires du 1% logement,
- Détermination par l'Etat des types d'emploi possibles du 1% logement,

- Obligation pour les organismes HLM de signer avec l'Etat, et donc aux conditions de l'Etat, des « conventions d'utilité sociale », définissant leurs politiques et objectifs de gestion.

La loi Boutin déstabilise les locataires du parc social, leur impose de fait un bail locatif à durée déterminée

D'après la ministre, s'il y a tant de demandes non satisfaites de logements HLM (1,2 millions), c'est parce qu'il y aurait parmi les locataires actuels des gens qui devraient aller ailleurs ! Le niveau des prix dans l'immobilier privé, les exigences iniques des agences immobilières en matière de garanties et de cautionnements pour les candidats locataires, le manque criant de logements hlm, …, sont oubliés. Le bail locatif en HLM ne serait plus indéterminé, et, tous les 3 ans au vu de l'examen de la situation de tous les occupants de son logement, le titulaire d'un bail locatif en HLM pourra être prié d'aller voir ailleurs avant 3 ans !

La loi Boutin désorganise les services et outils de l'Etat en charge du logement

Les services extérieurs de l'Etat intervenants sur le logement (services de l'ex Equipement, action sociale, l'agence pour la cohésion sociale (ACSé), passeraient sous la tutelle directe des préfets. Dans un contexte de réduction des effectifs des fonctionnaires et de réductions des moyens propres d'intervention de l'Etat, l'on peut craindre que ces transferts facilitent une moindre efficacité sur les missions de l'Etat de cohésion sociale et territoriale au détriment des fonctions de contrôle bureaucratiques des opérateurs publics et sociaux.

L'accord interprofessionnel MEDEF / CGT / CFDT / FO / CFTC/ CGC (les autres syndicats ne sont pas impliqués dans la gestion du 1%) de juillet 2008 sur le 1% logement permettrait de construire 30 000 logements de plus, de préserver le caractère autonome du 1% par rapport à l'Etat, d'ouvrir la voie à un paritarisme où le medef accepterait de partager – un peu – son pouvoir aujourd'hui sans partage sur le 1%. Le projet de loi Boutin l'ignore superbement ! Le texte de cet accord doit être respecté et intégré dans les textes officiels. Pour la cgt la signature de cet accord marque son aspect positif dans le contexte actuel, il ne met pas en cause, au contraire, la nécessité d'objectifs syndicaux plus ambitieux faisant du 1% logement un outil des salariés, entièrement destiné à les aider à bien se loger.

Parmi les propositions syndicales en matière de logement :

- **Respecter l'accord interprofessionnel de juillet 2008 sur le 1% logement,**
- Accroître le rôle et les moyens d'intervention des commissions logement des comités d'entreprises,
- Mise en place d'un véritable paritarisme pour gérer le 1% logement, avec partage du pouvoir actuellement trusté par le Medef et ses représentants,
- Mise en place de structures territoriales associant les décideurs actuels patronaux et syndicaux du 1% logement et les élus locaux pour faciliter la meilleure utilisation possible du 1% logement dans les politiques locales de l'habitat,
- **Le loyer plus les charges ne devraient pas dépasser 20% des revenus des locataires,**
- **Créer au moins 120 000 logements locatifs sociaux par an, plus 40 000 au titre de la politique de la ville avec un financement conséquent de l'Etat,**
- **Réorienter vers le logement locatif social les avantages fiscaux dont bénéficient dans le privé les dispositifs de défiscalisation « De Robien » et « Borloo ».**
- **Création d'un grand service public de l'habitat et du logement.**

AGISSONS ! En direction du débat parlementaire sur la loi Boutin qui s'ouvre le 14 octobre au sénat, sur le projet de budget 2009. En direction de l'ensemble des responsables, y compris le patronat, pour une véritable prise en compte des besoins sociaux en matière de logement.

7 octobre 2008