

Logement

**Un enjeu très syndical
Note de réflexion pour agir !**

Notre engagement quotidien à **juste raison** nous amène toujours face aux dirigeants d'entreprise, aux représentants du patronat ou des administrations à nous arquer sur les revendications immédiates et sur les sujets importants que sont entre autres « pouvoir d'achat des salaires et pensions, niveau de protection sociale et des retraites... ». Ils ont **un lien fort avec l'entreprise, les conditions de travail et l'emploi**.

Les directions d'entreprise qui sont face à nous ne sont pas en charge direct de la question du logement même si celles-ci participent au travers de leurs versements, à la gestion paritaire du 1% logement et sauf celles du secteur concerné.

Mais au même titre que l'éducation ou même parfois la formation professionnelle, **le logement est souvent un sujet souvent écarté** dans le débat et dans l'action syndicale. Hors celui-ci est pourtant au cœur des moyens d'existence. **Essayons de penser notre vie de famille sans logement et sans abri ? Quelles seraient les conséquences sur l'équilibre de notre vie ?**

« Le logement est-il un lieu de bien être et de bien vivre ou est-il un lieu supplémentaire d'angoisse et de mal vivre ? »

Lorsque nous parlons de nos salaires et de nos retraites ne pensons-nous pas directement parmi les besoins qui sont les plus importants à ce qui s'associe aux dépenses liées à notre logement ? Un logement en bon état, agréable à vivre n'est-il pas un des lieux principaux où la force de travail et notre équilibre peuvent être retrouvés, où nos familles peuvent se pérenniser, prendre ses repas, se reposer ou se soigner ou se distraire ou se cultiver ?

Historiquement, le patronat a pris la mesure de cet enjeu afin d'en faire un outil d'intégration et de compassion pour les personnels et les salariés d'abord. Mais aussi pour conforter et drainer vers lui les finances et les engagements publics, faire revenir vers lui l'épargne populaire et les 0,45% (que l'on appelle toujours le 1%) prélevés sur les marges des entreprises. Il est partout très actif dans les institutions paritaires ou publiques. Il est souvent à la tête d'organismes ou d'entreprises liées à la gestion des parcs de logements ou à la construction des logements. La maison à 15€ le démontre.

Le logement démontre à lui seul sur le plan vital et fondamental que la création de richesses dans l'entreprise ou dans les services est indissociable des conditions sociales et d'existence en dehors des lieux de travail. Le logement démontre que les droits des entreprises sont soumis non seulement aux droits du travail mais aussi à ces droits universels d'avoir un logement, de pouvoir le faire fonctionner avec les services que sont les énergies et l'eau nécessaires et avec une surface appropriée à la taille de la famille. Le logement, c'est enfin de part son implantation, le lieu à partir duquel se pose la question des transports et de l'aménagement du territoire...

Le logement nous fait mesurer ce que sont les enjeux d'avoir en France comme en Europe une maîtrise publique des leviers économiques et sociaux essentiels pour concrétiser, transformer et améliorer la réponse aux besoins énormes qui sont devant nous. (suite page 2)



Une crise du logement d'une ampleur inégalée

Cette crise est le fruit d'un long processus de plusieurs décennies de désengagement régulier de l'Etat.

En France, 6 millions de personnes sont en situation de mal logement et 1,4 million sont demandeuses de logement social. 40% remplissent les conditions de demandeurs prioritaires.

La précarité, le chômage, les politiques de bas salaires sont les principales causes de l'exclusion dont l'ultime étape est celle subie par les « sans-abri » rejetés du droit à l'accès au logement. 100 000 sont dans ce cas et 30% sont salariés.

Envolées des prix des loyers (Ils représentent 24,7% voir 40 à 50% des budgets au SMIC) et de l'immobilier (+40 à 60% suivant les régions en 3ans) ; flambée du foncier (+25%); stigmatisation des populations pauvres et immigrées (120 000 expulsions locatives sont en préparation).

Les dégâts sont visibles : accroissement régulier du nombre de demandeurs de logements et des sans abris ;

Il manque aujourd'hui, 900 000 logements locatifs sociaux, dont 600 000 dans le locatif social public Hlm....près de 150 000 dans le Nord Pas De Calais...



L'action syndicale sur cet enjeu du logement se pose non seulement à l'entreprise mais aussi dans les quartiers

L'action syndicale sur cet enjeu du logement se pose non seulement à l'entreprise mais aussi dans les quartiers où nous pouvons rencontrer de nombreuses catégories de personnes précarisées ou retraitées ou sans emplois. Cette action syndicale sur le logement donne aux syndicalistes CGT qui sont dans les CIL (comité interprofessionnel du logement) ou dans les CA (conseil d'administration) des établissements publics ou des entreprises sociales de l'habitat ou dans les commissions logements des communautés d'agglomération ou dans les commissions logement des CE ou au conseil économique et social régional ou au comité régional de l'habitat, la responsabilité de nourrir en informations et en interventions les éléments de notre mobilisation.

C'est à partir du logement que peuvent se rencontrer et se solidariser des femmes et des hommes, des jeunes et des aînés qui sur ce besoin fondamental multiplient les difficultés pour payer les factures, pour se nourrir et se vêtir normalement. Les syndicats CGT, les sections de retraités, les UL CGT, les comités de sans emplois avec l'appui d'INDECOSA-CGT ont avec le logement un champ de démonstration concret pour renforcer nos luttes pour les salaires et les qualifications, pour les retraites et la protection sociale. Nous avons un champ énorme de potentialités d'adhésion à la CGT ou à INDECOSA-CGT.

« Le logement un sujet extrêmement sensible dans les Familles. La politique du gouvernement va renforcer les déséquilibres »

Faire s'exprimer et faire parler et agir la population dans sa diversité et les salariés de différentes catégories c'est de toute évidence renforcé les convergences dans les luttes syndicales à l'entreprise et hors entreprise, dans les UL ou les comités d'action.

A partir de cette réalité, et contrairement à notre combat pour le logement va renforcer les luttes syndicales des salariés de ce secteur et au-delà. Ces salariés sont attaqués aujourd'hui sur leurs droits et leurs statuts car le patronat public ou privé de ce secteur a des degrés divers (USH, ESH, CIL, UNPI, etc...) souhaite avec l'appui du gouvernement ou contraint au compromis de réduire les frais de gestion en personnel pour consacrer ces économies à l'investissement et donc en partie compenser le désengagement de l'Etat.

Par une démonstration des besoins forts dans ce domaine, nous permettons de démontrer les nécessités et les potentialités de développement de l'emploi industriel, de la formation et de la recherche dans la construction, la réhabilitation et l'entretien des bâtiments ou des maisons qui sont au cœur des investissements d'avenir. (suite page 3)

LOGEMENTS EN NORD PAS DE CALAIS

| Statut d'occupation | Type de logement | | | | | | Total | |
|------------------------------|------------------|-------|------------|-------|----------|-------|-----------|-------|
| | Individuels | | Collectifs | | Autres | | Effectif | % |
| | Effectif | % | Effectif | % | Effectif | % | | |
| Propriétaires non accédants | 492 446 | 43,9 | 20 922 | 5,6 | 8 386 | 30,3 | 521 754 | 34,2 |
| | 94,4 | | 4,0 | | 1,6 | | 100,0 | |
| Accédants | 308 122 | 27,5 | 17 900 | 4,8 | 2 229 | 8,1 | 328 251 | 21,5 |
| | 93,9 | | 5,5 | | 0,7 | | 100,0 | |
| Locataires en secteur social | 141 112 | 12,6 | 197 815 | 52,8 | 5 760 | 20,8 | 344 687 | 22,6 |
| | 40,9 | | 57,4 | | 1,7 | | 100,0 | |
| Autres locataires | 112 971 | 10,1 | 132 137 | 35,3 | 7 532 | 27,2 | 252 640 | 16,6 |
| | 44,7 | | 52,3 | | 3,0 | | 100,0 | |
| Autres statuts | 66 578 | 5,9 | 5 873 | 1,6 | 3 754 | 13,6 | 76 204 | 2,0 |
| | 87,4 | | 7,7 | | 4,9 | | 100,0 | |
| Total | 1 121 229 | 100,0 | 374 647 | 100,0 | 27 659 | 100,0 | 1 523 534 | 100,0 |
| | 73,6 | | 24,6 | | 1,8 | | 100,0 | |

Source : Insee, Orha - Enquête logement 2001-2002

- Près de 7 milliards d'€ sont consacrés par les ménages pour se loger ce qui représente 18% des revenus de la Région (38 Milliards d'€).
- 40% des ménages de la région sont bénéficiaires d'une aide au logement (2/3 sous forme d'APL). 60% en logement social.
- 50% des accédants à la propriété achète en zone périurbaine.
- 25 % habitent en logement social et sont, pour plus de 45%, âgés de moins de 40 ans. 36% vivent seuls et 15,9% sont des familles monoparentales
- 738 100 personnes résident dans le parc social, pour 301 100 ménages (Données 2006)
- 70,5% des ménages en dessous de 60% et 46,2% en dessous de 40% des plafonds du logement social (2006).
- Plus d'1 ménage sur 6 en logement social bénéficie d'une allocation de minimum social (RMI, AMV, API, AAH)

| Attente pour obtention d'un logement social au 01/01/2008 | | | | | |
|--|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| | demandes en instance | | satisfaits de l'année | | taux de satisfaction |
| NORD | | | | | |
| 0 à 6 mois | 29 676 | 36,54% | 13 530 | 55,45% | 31,32% |
| 6 mois à 1 an | 24 679 | 30,38% | 4 657 | 19,09% | 15,87% |
| 1 à 2 ans | 14 318 | 17,63% | 3 840 | 15,74% | 21,15% |
| 2 à 3 ans | 5 941 | 7,31% | 1 270 | 5,20% | 17,61% |
| 3 à 4 ans | 3 114 | 3,83% | 612 | 2,51% | 16,43% |
| Plus de 4 ans | 3 497 | 4,31% | 492 | 2,02% | 12,33% |
| Total (sans DC) : | 81 225 | 100,00% | 24 401 | 100,00% | 23,10% |
| DELAI MOYEN D'ATTENTE DE LA DEMANDE SATISFAITE : 9,47 mois | | | | | |
| PAS DE CALAIS | | | | | |
| 0 à 6 mois | 17 452 | 41,86% | 7 728 | 59,19% | 30,69% |
| 6 mois à 1 an | 14 649 | 35,14% | 2 632 | 20,16% | 15,23% |
| 1 à 2 ans | 5 541 | 13,29% | 1 674 | 12,82% | 23,20% |
| 2 à 3 ans | 2 019 | 4,84% | 484 | 3,71% | 19,34% |
| 3 à 4 ans | 991 | 2,38% | 242 | 1,85% | 19,63% |
| Plus de 4 ans | 1 039 | 2,49% | 297 | 2,27% | 22,23% |
| Total (sans DC) : | 41 691 | 100,00% | 13 057 | 100,00% | 23,85% |
| DELAI MOYEN D'ATTENTE DE LA DEMANDE SATISFAITE : 8,69 mois | | | | | |

LES DESENGAGEMENTS FINANCIERS DE L'ETAT

- Le logement représente 21% du PIB de la France. Les efforts de la collectivité et de l'Etat sont en recul
- Entre 2001 et 2006 l'effort de la collectivité est passé de 2 % à 1,84%.
- Entre 2001 et 2006 l'effort de l'Etat est passé de 1,32 % à 1,16 %.
- Les aides à la pierre inscrites au budget de l'Etat ont baissé de 30 % pendant la période 2001/2006. Dans le même temps, les prélèvements fiscaux (fiscalité sur les revenus fonciers, retours de TVA ...) ont progressé. L'Etat prélève plus sur le logement qu'il ne lui redistribue.

La politique du logement

L'objet d'une attention forte du gouvernement

La politique actuelle du logement est l'objet d'une attention forte d'un gouvernement qui multiplie les annonces de constructions de logements. Hors plus on avance moins le budget de l'Etat s'engage financièrement (- 4,4% en 2006 et en plus cela ne représente que 5 à 8% des dépenses pour le logement social) mais compense en donnant ses ordres et ses obligations aux organismes collecteurs, aux bailleurs publics et aux entreprises sociales de l'Habitat qui doivent s'autofinancer.

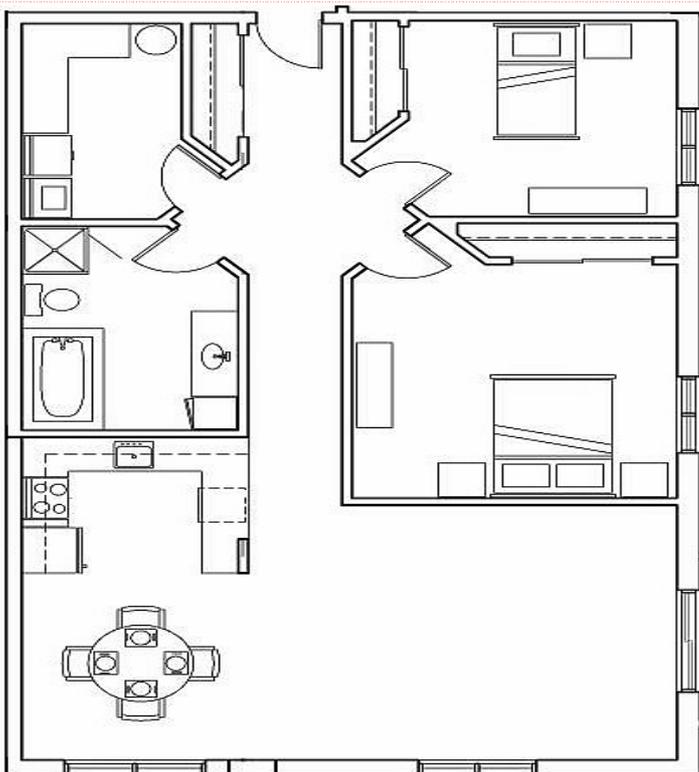
- **A partir de la vente d'une partie du patrimoine**, des atouts et de l'implantation des logements sociaux (conventionnement global du patrimoine) il contraint les bailleurs à trouver d'autres financements pour les besoins en construction et en investissement. Il permet par ce principe par exemple des augmentations de loyers en centre ville ou la vente de logement ce qui suppose parfois des dépenses nouvelles en Syndic ou en entretien de logements amortis et vieillissants pour les acquéreurs.

- **Il privilégie les mesures fiscales** qui aident à l'investissement et à la rénovation de l'habitat privé amplifiant ainsi l'inflation des loyers et les prix de l'immobilier, réduisant ainsi les capacités d'accès à ces logements.

- **Il conforte le décalage entre les besoins en logement sociaux publics et la solvabilité des ménages** en incitant à la construction de logements intermédiaires de type PLS, considéré comme du logement social au titre de la loi mais non accessible dans le cadre des plafonds du logement social.

- **Il répond à cela en proposant de baisser de 10% le plafond d'accès aux logements sociaux** liés aux plafonds ce qui à terme poussera vers des loyers PLS plus chers ou vers le privé des locataires qui ne pourront pas par ailleurs supporter les augmentations annuelles de loyers plus élevés de 2 à 6% l'an.

- **Le désengagement progressif de l'Etat** va de plus en plus enraciner les déséquilibres et pousser à un endettement de plus en plus long ceux qui accèdent à la propriété. Ce qui se passe aux Etats-Unis avec « subprimes » ou en Espagne devrait pourtant faire réfléchir (suite page 4)



Charges du logement

Ex: Le coût du profit du Gaz

Selon la fédération CGT Mines Energie, depuis 2004, la **facture de gaz des particuliers a augmenté de 40%**. Le gouvernement s'apprête à autoriser une nouvelle augmentation de 5,5%.

Dans le même temps, **les dividendes ont été multipliés par 4**, en passant de 300 millions d'euros en 2004 à 1,2 milliard en 2008. Enfin, le gouvernement a assuré aux actionnaires que les dividendes augmenteraient de 15 % par an durant les 3 années à venir pour valider la privatisation.

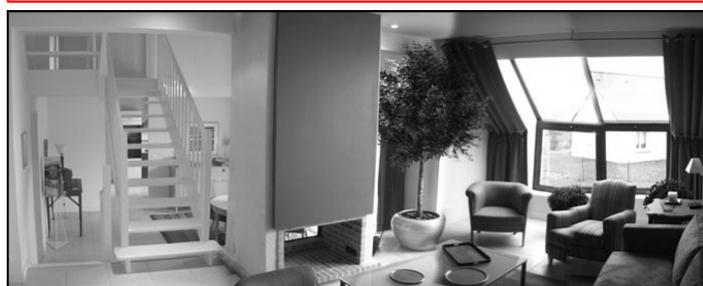
Quelques soient les énergies ou l'eau, l'exemple est aujourd'hui identique et suppose une mobilisation pour obtenir que les rénovations et les investissements (localifs ou pas)intègrent des solutions alternatives économes en énergies ou s'associant à des chaufferies collectives... renvoyant ainsi à la maîtrise publique des énergies et de l'eau

Pour le financement du logement social contre la banalisation du livret A

Le gouvernement français veut céder à l'injonction de Bruxelles malgré le recours qu'il a déposé le 23 juillet dernier devant la Cour européenne de justice.

Les conséquences seront importantes. Avec la banalisation de la distribution du Livret A, il est évident que le patronat bancaire, exempté de toute mission de service public, va s'en servir comme produit d'appel pour promouvoir ses propres produits financiers. Cela affectera immédiatement le financement du logement social, qui repose quasi exclusivement sur les fonds collectés par la Caisse des Dépôts et Consignations provenant des Livrets A et Bleu ; la lutte contre l'exclusion bancaire, le Livret A constituant souvent, pour les plus démunis, l'un des derniers accès aux moyens de paiement ; les missions de service public et d'intérêt général de la Cdc et de la Poste.

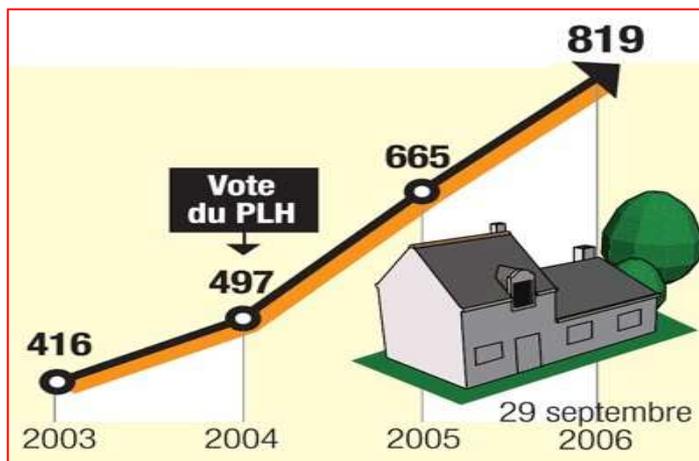
Mais cela touchera aussi à terme le maintien du droit à une épargne réglementée et défiscalisée accessible à tous. La Cgt estime que le système actuel de distribution du Livret A et du Livret Bleu (Banque Postale, Caisses d'Épargne, Crédit Mutuel) doit être maintenu. **La centralisation sécurisée des fonds collectés à la Cdc constitue un service public et doit être maintenue.**



Consulter et agir Pour proposer

Les luttes déjà en cours renforcent cette exigence d'un droit humain et fondamental. En avançant, la création d'un grand service public du logement, la CGT propose aussi:

- Que l'Etat soit garant de l'égalité d'accès pour tous à un logement bien équipé, bien insonorisé, économe en énergie et participant à l'amélioration du cadre de vie et au développement durable.
 - Que soit donné de nouveaux moyens au 1% logement en restaurant par étape le taux de 1% (aujourd'hui 0,45%) et élargir sa collecte aux entreprises privées et agricoles de moins de dix salariés et mettre également en œuvre un paritarisme véritable dans la gestion du 1%.
 - **Dégager des financements nouveaux** : réorienter l'aide à la personne vers l'aide à la pierre pour les constructions nouvelles. Cela produira une baisse de 30 % des loyers. Rééquilibrer progressivement ces aides pour les autres logements et consacrer l'Apl aux situations d'urgences et vers les plus démunis
 - Qu'aujourd'hui, à partir de l'ensemble des richesses créées dans notre pays qu'une véritable politique d'aides à la pierre rééquilibrée soit décidée pour qu'assez rapidement soit construit en rattrapage et en volume des logements ne créant aucune différence technique mais confortant une mixité sociale nécessaire. **A logement égal, une contribution différente au regard des revenus du ménage sans dépasser 20% de ces revenus.**
 - **Sécuriser les locataires et les bailleurs** contre les aléas de la vie (maladie accident, chômage, divorce ...) et les impayés de loyer, en généralisant le PASS-GRL créé par les partenaires sociaux.
 - **Que soit créés des Etablissements Publics Fonciers (EPF)**, au niveau régional et/ou de la communauté d'agglomération, devient une nécessité. Ils doivent devenir des instruments de régulation, investis de pouvoirs élargis (préemption...) et financés par un prélèvement sur les ventes immobilières, qui sont aujourd'hui source de spéculation foncière, plutôt que de faire payer un nouvel impôt local à l'ensemble des contribuables comme le prévoit le plan. **La gestion des EPF doit être démocratisée et élargie à l'ensemble des acteurs du logement dont les partenaires sociaux et les associations de locataires.**
- Une consultation des locataires, des propriétaires, des jeunes, des salariés, des sans emplois et des retraités devrait s'organiser pour faire émerger les attentes, et interpeler ensuite le patronat, les bailleurs et les associations de défenses des locataires, les élus et les institutions où des décisions importantes se prennent sur la question du logement. Une véritable démocratie sociale doit s'établir. Cette démarche de consultation doit démontrer son intérêt et sa nécessité.



VOUS AVEZ DIT PLH ?

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée au moins égale à 5 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'objectif d'un PLH est d'indiquer les moyens financiers prévus par les communes ou les EPCI, compétents en matière d'urbanisme, pour parvenir aux objectifs et principes fixés. Les objectifs du PLH prennent en compte les options d'aménagement du SCOT et en particulier l'équilibre des logements sociaux sur une commune.

Le périmètre du PLH correspond à la surface de la commune ou de l'intercommunalité.

Le PLH comprend :

- un diagnostic,
- l'énoncé des principes et objectifs,
- un programme d'actions.

Des subventions peuvent être attribuées pour la réalisation des études de PLH avec la mise en priorité des réflexions intercommunales et d'observatoire de l'habitat.

Pour le suivi du PLH, des subventions peuvent être attribuées dans le cadre d'une convention entre l'Etat et les EPCI dotés de la compétence de politique du logement. Le montant dans la limite des dotations ouvertes par les lois de finances.

Ces documents sont publics et peuvent être consultables sur le web

1% LOGEMENT TRES SOLLICITES ET EN AUGMENTATION

- Les partenaires sociaux, gestionnaires du 1% logement, ont multiplié par trois ses investissements dans le logement, passant de 600 M€ en 2001 à 1750 M€ en 2006.
- Au total, le 1% logement a investi 3,1 MD€ en 2006 et aura aidé 700 000 familles avec ses divers produits (LOCA-PASS, PASS-TRAVAUX, PRETS ACCESSION, MOBILI-PASS...).
- Le 1% logement est devenu le 1er pourvoyeur d'aides à la pierre à la place de l'Etat
- Il est encore sollicité avec le projet de maison à 15€ par jour pour couvrir les engagements fonciers et pour sécuriser les emprunteurs. Ce dispositif ne peut cacher le risque d'un endettement lourd pour toute la vie sans certitude d'être propriétaire définitivement. Avec le PASS Foncier, l'Etat accentue son désengagement sur les besoins logements

Ce document
a été réalisé
à l'initiative
du
Collectif Logement
Région CGT
du Nord Pas De Calais

Rédacteurs
Lionel Garbé
Pierre Chéret
Courriel
crcgtnpc@wanadoo.fr

Avril 2008