La question du logement : un enjeux stratégique

10 février 2021

Le logement : enjeux stratégique

Aujourd'hui premier poste dans les dépenses de consommation des ménages, le logement a pris une part de plus en plus importante dans leur budget, autour de 30 % en moyenne, mais avec des disparités considérables selon les couches sociales, les plus pauvres dépensant proportionnellement davantage que les plus riches.

C'est d'ailleurs un constat largement partagé : Le logement est un reflet et un accélérateur des inégalités sociales.

Comme le rappelle chaque année le rapport de la Fondation Abbé Pierre, « Le logement n'est pas une île » : il reflète les inégalités sociales. Il joue un rôle majeur dans l'approfondissement des inégalités car il est au cœur du processus de décrochage des couches populaires.

Quelques chiffres :

En 2017, selon la dernière étude de l'INSEE : il y a en France 34,5 millions de logements. 58 % des ménages sont propriétaires occupants, 25 % sont locataires d'un bailleur privé, 15 % sont locataires d'un organisme de logement social, 2 % occupent un autre type de logement (autre locatif public, meublés, logements gratuits notamment). Par ailleurs : 141 500 personnes sont sans domicile, 3,8 millions sont mal-logées, 12 millions sont fragilisées par rapport au logement.

La production Hlm continue de stagner, alors que le nombre de demandeurs Hlm ne cesse d'augmenter (+ 12 % entre 2006-2013).

A cela, s'ajoute le scandale des logements vacants : on constate, chiffre de l'Insee de 2014, qu'il y a en France 2 640 000 logements vacants et que pourtant 1 800 000 demandeurs de logements sociaux sont dans l'attente. Même si logement

vacant ne veut pas dire logement disponible, il y en a au bas mot, 20 à 30 % soit quelques 500 000 qui pourraient être mis en location immédiatement.

Cela nécessite une volonté politique qui, pour l'instant fait défaut.

De plus, alors qu'il y a nécessité à réorienter les choix budgétaires vers le logement social tout en contribuant à l'aide à l'accession à la propriété, qu'il y a nécessité à réorienter les aides qui permettraient de baisser le niveau des loyers et ainsi améliorer le pouvoir d'achat des citoyens, le gouvernement, par un décret du 20 juillet 2017, a décidé d'annuler 130 millions d'€ de crédits et 185 millions d'€ d'autorisations d'engagement destinés à l'amélioration de l'habitat. Ces financements devaient permettre notamment la construction de 12 000 logements sociaux (PLAI).

Dans le cadre de la préparation du PLF 2020, le gouvernement décide en juillet 2019 d'amputer le budget du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales dont dépend le logement de 1,35 milliard d'euros, alors que le logement connaît une crise sans précédent dans notre pays et que nombre de nos concitoyens éprouve de plus en plus de difficultés à se loger dans des conditions acceptables.

Après la baisse des APL en 2017, la suppression de la taxe d'habitation pour 80 % des ménages, la baisse de 13 milliards du budget des collectivités territoriales sur cinq ans et l'annulation de crédits à hauteur de 300 millions d'euros pour les collectivités et les services publics, la hausse de la CSG, le relèvement du seuil des entreprises assujetties à la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) de 20 à 50 salariés dans le cadre de la loi Pacte, le même gouvernement s'apprêterait à nouveau à ponctionner les réserves d'Action Logement de 500 millions d'euros pour compenser les baisses budgétaires. Cette nouvelle mesure viendrait ralentir voire mettre en péril la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire, issu de discussion entre patronat et syndicats gestionnaires d'Action Logement, qui vise à développer la construction, la réhabilitation, l'adaptation de logements ainsi que de nouvelles aides au logement des salarié, mais aussi, des prestations servies aux salariés et aux entreprises depuis 1953, date de la création de l'ex 1% logement.

Par ailleurs la loi ELAN (2018) ne va pas contribuer à améliorer la situation, bien au contraire.

En résumé, toutes les mesures décidées par le gouvernement Macron portent atteinte, en restreignant leurs moyens, à la démocratie locale, aux locataires et aux consommateurs.

Pour une autre politique du logement véritablement sociale :

En prenant appui, comme d'un levier, sur le secteur du logement social l'on peut initier une autre politique du logement en France, au bénéfice de tous les habitants, à commencer par les plus défavorisés.

INDECOSA- CGT propose … ***Le droit au logement pour tous sans discrimination de nationalité ou de situation sociale.***

La garantie d'un logement pour tous est un élément majeur du vivre ensemble, de l'intégration et de la cohésion sociale dans notre société.

Cela suppose d'agir pour une nouvelle politique nationale d'aménagement du territoire en faveur d'une véritable mixité sociale.

L'État, s'il était au service de l'intérêt général, devrait être le garant de ce droit sur tout le territoire.

Le droit au logement doit garantir :

- l'accès pour tous au logement décent et le maintien dans les lieux sans discrimination de nationalité, de situation sociale ;
- le droit à l'accessibilité pour tout type de situation de handicap ou de perte d'autonomie ;
- l'arrêt immédiat des expulsions sans relogement et l'interdiction des coupures d'eau, d'électricité, de chauffage dans le parc privé comme dans le parc public ;
- l'accueil de façon digne et adaptée des personnes sans logis et le développement d'une politique d'hébergement pour répondre aux situations d'urgence ;
- le développement d'une politique du logement adaptée aux étudiants, apprentis, aux jeunes démarrant dans la vie active ;

- le libre choix entre la location ou l'accession à la propriété ;
- un taux d'effort des locataires dont la quittance (loyers + charges) n'excède pas 20 % des revenus ;
- l'organisation, le développement et la répartition de la production de logements sociaux pour répondre aux besoins.

Cela relève de la responsabilité de l'État qui doit l'assumer dans le cadre d'un grand service public de l'habitat et du logement garantissant l'égalité d'accès à tous et la qualité des services dans le cadre d'une politique de la ville favorisant le développement des quartiers par l'implantation de services publics.

Cela pose l'exigence de réorienter les choix budgétaires et des financements nouveaux en priorité pour le logement social, tout en contribuant à l'aide à l'accession sociale à la propriété.

LES MOYENS POUR Y PARVENIR

1. Un grand service public de l'habitat et du logement

Mettre en œuvre une politique nationale de l'habitat nécessite de redonner à chaque acteur sa place (Services de l'État, HLM, Action logement ex 1 %, collectivités territoriales, caisse des dépôts) et de coordonner leurs interventions au service d'une politique nationale décentralisée au niveau du bassin d'habitat le plus pertinent.

Le service public de l'habitat et du logement aurait pour mission de mettre en œuvre et garantir le droit au logement et devrait veiller particulièrement à organiser :

- une production de logements suffisante, prenant en compte les évolutions techniques de construction pour un développement durable et bien répartie dans les territoires pour satisfaire tous les besoins ;
- la réhabilitation thermique du parc de logements existants avec des financements adaptés aux besoins considérables en ce domaine, en relevant le double défi de la réduction des émissions polluantes liées au chauffage et de la lutte contre la précarité énergétique ;
- la création d'un système mutualiste public/privé de sécurisation des risques locatifs pour les bailleurs et ceux de la vie pour les locataires (maladie, accident, chômage) qui garantisse le maintien dans les lieux ;

- une gestion des attributions qui assure équité, transparence, diversité sociale et qui prenne en compte le rapport domicile/travail ;
- une utilisation de l'espace qui privilégie la mixité sociale à tous les niveaux ;
- la mise en place d'instruments publics de régulation du foncier (Établissement public foncier) aux moyens et pouvoirs élargis et la participation de tous les acteurs du logement ;
- une juste représentation des acteurs concernés (collectivités territoriales, organismes HLM, partenaires sociaux du 1 %, État, locataires et leurs associations), dans les structures nationales, régionales ou locales de ce service public de l'habitat.

2. La production de logements publics locatifs sociaux

– Produire en France 200 000 logements publics locatifs sociaux par an pendant cinq ans, auxquels s'ajouteront ceux de la politique de la ville (40 000/an). Ces logements doivent être de qualité et bénéficier d'un financement conséquent de l'État.

– La politique de construction de logements sociaux doit aussi s'inscrire dans une cohérence de territoire (transports, emplois, environnement, service publics).

– Destiner prioritairement au logement social les bâtiments publics ou appartenant aux entreprises publiques lorsque ceux-ci ne sont plus utilisés pour l'activité administrative ou économique.

– Supprimer les plafonds de ressources pour permettre l'accès du plus grand nombre de locataires aux HLM, notamment pour les ménages ne pouvant se loger dans le privé ou accéder à la propriété,

– Supprimer le supplément de loyer de solidarité qui est un frein à la mixité sociale.

– Relancer l'accession sociale à la propriété avec des dispositifs plus efficaces et mieux sécurisés comme le prêt social de location accession en s'appuyant sur des établissements spécialisés comme le Crédit Foncier de France.

– Abroger les lois Boutin et Elan,

– Exiger l'application de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbain) qui impose la production de logements sociaux (minimum 25 %) dans toutes les communes.

– Libérer du terrain constructible et céder les terrains aux bailleurs sociaux à un prix compatible avec l'équilibre des op rations de production de logements sociaux.

3. La contribution du parc privé

– Contrôler l'utilisation des aides fiscales accord es au privé pour la production de logements conventionnés.

– Lutter contre la vente à la découpe qui place des milliers de locataires dans de grandes difficultés financières, quand elle ne les jette pas à la rue.

– Donner à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) les moyens

nécessaires pour lutter contre les logements vétustes, insalubres et dangereux.

– Prendre les mesures de réquisition des logements immédiatement disponibles.

4. Des financements nouveaux

Réorienter l'aide à la personne vers l'aide à la pierre pour les nouvelles op rations de construction (qui pourrait produire une baisse de 30 % des loyers). Rééquilibrer progressivement ces aides pour les autres logements.

Consacrer l'APL (aide personnalisée au logement) pour les situations d'urgence ou pour les revenus modestes, en prenant en compte dans le calcul, la totalité du loyer, y compris les loyers annexes et les charges locatives.

Réorienter les avantages fiscaux dont bénéficie le privé (dispositif Pinel et antérieurs) en faveur du logement social.

Revenir à un taux administré (fixé par l'État) du Livret A, centralisé par la Caisse des dépôts et consignations, socle incontournable du financement du logement social, excluant sa banalisation.

Donner au dispositif PEEC (Participation des employeurs à l'effort de

construction) des moyens supplémentaires pour répondre en priorité aux besoins des salariés, et apporter sa contribution aux politiques du logement.

Cela suppose d'élargir la collecte à toutes les entreprises privé es non assujetties et de rétablir le taux réel de 1 % de la masse salariale, affecté au logement des salariés.

Mettre en place un dispositif spécifique, s'inspirant du 1 % logement pour les trois versants de la fonction publique.

5. Une exigence : La démocratie

Une représentation plus juste des acteurs concernés (collectivités territoriales, organismes HLM, Action Logement, État, locataires et leurs associations) dans les structures nationales, régionales ou locales.

6. La démocratisation de la gestion du logement dans l'entreprise

Les institutions représentatives du personnel, en particulier la commission logement du comité d'entreprise avec des prérogatives élargies en matière de contrôle et d'attribution, doivent être pleinement associées et faire des propositions quant aux affectations prioritaires du 1 % et disposer d'un droit de contrôle.

Dans les organismes du 1% (AL)

Les salariés, à travers leurs organisations syndicales, sont supposés participer à la gestion paritaire des ESH, puisqu'ils disposent au niveau du 1 % logement d'une proportion non négligeable des sièges à « Action logement », actionnaire de référence dans de nombreuses ESH.

Action Logement et son r seau de production et d'offre de produits doivent être dirigés par les seuls acteurs sociaux dans le cadre d'une gestion non-paritaire conséquente excluant toute domination patronale. Les règles de désignation des « partenaires » devraient être modifiées de manière à assurer une représentativité plus importante aux organisations de salariés (75 %).

Les organismes HLM (OPH, ESH) le rôle des représentants des organisations syndicales et des usagers au sein des conseils d'administration doit être renforcé .

Les locataires sont les premiers financeurs du logement social (+ de 90 % des ressources des bailleurs sociaux proviennent des loyers payés par les locataires).

Or ils ne disposent à travers les associations qui les représentent que de quelques sièges dans les CA des ESH et des OPH.

La loi (CLCH) leur concède au mieux dans les OPH :- art. L 421-8 : «Les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges. »

Tandis que dans les ESH – art. L 422-1-1 : « Les représentants des locataires mentionnés au 3° du I détiennent au moins 10 % des droits de vote indépendamment de la quotité de capital détenu. »

En tout état de cause, il nous paraît anormal et injuste que le pouvoir de décision soit détenu par des notables, des gestionnaires professionnels ou des banquiers qui ne sont pas directement concernés par les problématiques du logement social ; ils n'y habitent pas et ne vivent pas de l'intérieur les difficultés des premiers concernés ; cependant, ce sont ceux-là qui décident du sort des habitants ; c'est pourquoi, nous affirmons que les locataires doivent prendre leurs affaires en mains ; en conséquence, ils doivent obtenir la place majoritaire qui leur revient de droit dans toutes les instances y compris dans les gouvernances des bailleurs sociaux.

À tous les niveaux de discussion

Dans le cadre du dialogue social territorial, les organisations de locataires et les syndicats doivent être associés à l'élaboration des politiques locales de l'habitat, aux études liées et participer à la concertation préalable à leurs d finitions, aux conventions de mise en œuvre dont elles font l'objet, au suivi de leurs réalisations.

Dans la réflexion sur le grand service public du logement et de l'habitat décentralisé que nous voulons, il est possible de s'inspirer du modèle de la réforme de la sécurité sociale, inscrite dans le programme du CNR (Conseil National de la Résistance) et instituée par une ordonnance d'octobre 1945, dont la CGT a été le moteur.

Quelques pistes : une organisation unique, la solidarité et la gestion des caisses par les assurés eux-mêmes reposant sur l'instauration de la démocratie directe

et l'élection des conseils d'administration des caisses (système non paritaire salariés, employeurs), un financement autonome fondé sur un système de cotisations (salariales et patronales) sans recours à l'impôt et donc sans contrôle de l'État … tels étaient à l'origine les principes défendus et appliqués par ses fondateurs (parmi lesquels Ambroise Croisat).

Ce système pourrait parfaitement se transposer au domaine du logement, social dans un premier temps puis à l'ensemble de l'édifice :

– la gestion (la gouvernance) des conseils d'administration serait assurée par les bénéficiaires du logement (locataires du parc public et du parc privé, accédants à la propriété, copropriétaires lesquels désigneraient leurs représentants par le truchement d'un système d'élection générale propre au logement)

– s'agissant du financement, le 1 % logement pourrait être la première base d'une cotisation Unique.

Cela implique une mobilisation de toutes et tous, notamment de celles et ceux du monde du travail, salariés, chômeurs, jeunes, actifs ou retraités pour qui la question du logement est primordiale, avec l'appui et le soutien des organisations (syndicats, associations), la CGT en tant nécessairement initiatrice et force de proposition.

En résumé, nos repères revendicatifs s'articulent principalement autour du droit au logement pour tous, inscrit dans la Constitution, de l'obligation de loger les citoyens dans de bonnes conditions et d'obtenir la juste place (la première) aux locataires ou/et à leurs représentants (syndicats ou associations d'usagers) dans les gouvernances et les instances décisionnaires, la création à terme d'un grand service public du logement et de l'habitat permettant de garantir l'atteinte de ces objectifs.

Info logement n° 63 – 8 février 2021