

INDECOSA-CGT, avec plus de 100 élus administrateurs représentant les locataires, est très investi dans le logement social.

Dans notre activité quotidienne, les questions de copropriété et de logement privé deviennent également importantes. Nous n'avons pas vocation à traiter toutes les conditions d'hébergement, en particulier le logement précaire, le mal-logement ou l'absence de logement. Au cas par cas sur les territoires, INDECOSA-CGT travaille avec le DAL ou la Fondation pour le logement des défavorisés.

Deux compléments apportés dans cette réédition :

1. Logement / Habitat – Cadre de vie

De plus en plus, le thème du logement est abordé sous cet angle, y compris dans le logement social quand les questions de rénovation, vente, construction se font jour. Nos militants Indecosa-Cgt sont soucieux d'y incorporer la question des commerces, des transports, de la culture etc.

2. Assises nationales du logement – 2 avril 2025

Organisé par confédération, cet événement a permis l'élaboration :

- d'un manifeste CGT pour le logement
- de l'actualisation de la fiche repère n°28 « Droit au logement ».

INDECOSA-CGT intègre ces deux documents dans son activité logement.



Préambule

L'article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme, signée, le 10 décembre 1948 et portée par l'Organisation des nations unies (ONU), stipule que : « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires* ».

Cet article symbolise, à lui seul, et de manière éclatante, les valeurs de progrès universelles que les peuples ont attribué au logement à l'issue de la seconde guerre mondiale !

En droit français, cette valeur a également été consacrée à plusieurs reprises. Le droit au logement désigne ainsi le droit des individus à avoir accès à un logement. Il s'agit d'un droit fondamental à valeur constitutionnelle découlant du préambule de la Constitution de 1946 : « *La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs* ».

Le droit au logement est également évoqué dans la Loi Quilliot de 1982 et la Loi Mermaz en 1989 qui indiquent toutes les deux que « *le droit à l'habitat est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent* ». ».

la Loi Mermaz ajoute que : « *L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales*. »

La Loi Besson de 1990, elle, affirme : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* ».

Pour INDECOSA-CGT, il s'agit d'un droit inaliénable pour tous et toutes.

La Loi Dalo de 2007 introduit un droit au logement opposable et indique dans son article 1^{er} : « *Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir*. »

Pourtant, en dépit de ces lois successives, le droit au logement est resté inappliqué, dévoyé, voire bafoué. Indecosa-CGT, association de défense des consommateurs, considère que la défense du droit au Logement et la mise en œuvre d'une politique de l'Habitat à son service, sociale et ambitieuse, fait partie intégrante de ses missions.

Le présent document analyse la manière dont les droits du logement et de l'habitat sont ou non respectés, les avancées ou reculs des politiques publiques et de l'ensemble des acteurs partie prenante. Il pose, notamment confronté à un recul de société induit par des logiques libérales, les ambitions et les revendications portées par Indecosa-CGT.

Il aborde aussi les enjeux et propositions sous le strict angle des politiques de l'habitat, mais où se croisent évidemment d'autres aspects des interventions publiques.

Il pourra être utile que d'autres instances s'en saisissent pour travailler les convergences avec, par exemple :

- Les politiques financières et bancaires ;
- Les politiques d'hébergement qui relèvent de l'urgence ou d'une forme d'habitat destiné à des publics spécifiques ;
- L'organisation des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les politiques d'emploi, de salaire et de pouvoir d'achat quand un locataire consacre entre le quart et la moitié de ses ressources à se loger ;

- Les politiques de jeunesse qui les condamnent à la précarité d'emploi ou à des emplois saisonniers rendant difficile l'accès à un logement ;
- L'aménagement du territoire avec, par exemple, les relations entre les localisations du domicile et du lieu de travail, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Les politiques de transport avec, là encore, les flux pendulaires d'autant plus en augmentation pour les populations rejetées des centres-villes dans des dynamiques de ségrégations spatiales ;
- Les politiques environnementales avec le coût des transports en termes de gaspillage énergétique, de pollution, de consommation de surfaces agricoles et l'artificialisation des sols ...

Les valeurs

Pour Indecosa-CGT, avoir un logement est le gage d'un développement équilibré des individus. C'est un besoin vital qui induit une politique publique financièrement engagée à hauteur des besoins, sous condition d'efficacité sociale et s'inscrivant notamment dans la mise en place d'un grand service public national du logement et de l'habitat qui porte ses propres missions et associe celle des autres parties prenantes, en coordonne les actions dans des coopérations ou les contraintes.

Il est nécessaire de :

- Refuser que ce bien premier soit considéré comme un bien marchand ordinaire. Le grand Service Public de l'habitat que nous ambitionnons de mettre en place, et dont les missions et attributions seront précisées au fil de ce texte, a également une valeur symbolique. Il est la manifestation de l'importance que nous accordons aux politiques du Logement et de l'Habitat et du refus du repli sur soi et de l'exclusion qu'entraînerait sa dévolution aux forces du marché.
- Faire des organismes de logement social, développant spécifiquement une offre d'habitations à loyer modéré, les acteurs premiers de ce droit pour tous et des associés de ce service public. Ils participent à une réponse universelle à l'accès au logement pour tous et ne doivent donc pas être réduits à proposer une solution qu'aux seuls « plus démunis ».

Parce que le secteur HLM participe au service public de l'habitat souhaité, il doit être recherché d'aller à un « produit unique » et un loyer abordable et unique sur l'ensemble du territoire, adapté à la composition et à la taille du ménage.

Cela reviendra à sortir le logement social du marché de l'immobilier ce qui s'inscrit bien dans la logique d'un grand service public de l'habitat.

- Réaffirmer l'Etat comme le porteur de la solidarité nationale et garant du droit au logement pour tous et toutes, sur l'ensemble du territoire national. Il doit redevenir la première source de subvention du logement social via le budget de la Nation, même s'il doit pouvoir compter sur la Banque des territoires et Action logement, sur les ressources du Livret A et celle de la participation des entreprises à l'effort de construction (Peec).
- Associer les locataires, directement et par l'intermédiaire de leurs représentants, dont Indecosa-CGT fait partie, à l'élaboration des politiques de l'habitat qui les concernent car il n'est pas de Service Public digne de ce nom, sans participation des Usagers ! Les politiques adoptées seront différenciées et devront répondre aux réalités et aux aspirations des habitants des territoires.
- Renforcer les collectivités territoriales, notamment les communes, comme lieux de détermination des besoins. Elles sont, à ce titre, des interlocutrices privilégiées du grand service public que nous voulons.

Une réforme de la décentralisation est nécessaire et doit reposer les modalités de dialogue confrontant l'affirmation de l'intérêt collectif à chaque échelon de la définition des politiques publiques. C'est dans ce cadre que doivent être traités des enjeux tels que l'implantation de l'offre

de logements HLM, dans le respect de l'obligation faite aux communes par la Loi SRU d'un taux de 20 ou 25 % de leur parc de logement constitué par du logement locatif social.

- Laisser libre les autres acteurs partie prenante de l'offre de logement d'agir dans leur intérêt propre sous réserve de ne pas nuire à l'accessibilité au logement. C'est en ce sens qu'une politique du logement socialement efficace doit contrecarrer les tendances au « logement cher » lié à une logique marchande de rentabilité financière.

Il est à la fois du rôle de l'Etat et du service public de l'habitat de poser un cadre, des contraintes et un contrôle de leur application à l'ensemble des acteurs du secteur, particulièrement lorsqu'ils bénéficient d'aides publiques dont ils doivent justifier de la bonne utilisation.

- Éradiquer la pratique de l'expulsion locative et de coupures de fluides. Une société moderne ne peut y recourir.

L'Etat est garant du droit au logement, de l'accès à l'énergie et à l'eau. Le service public de l'habitat doit mettre en place les moyens de prévenir les impayés et de permettre aux locataires d'apurer leur dette. Au-delà, il doit assurer le respect par les cocontractants des termes du contrat de bail, quitte à le leur imposer.

En matière de trouble de voisinage, le bailleur ne doit pas se substituer à un traitement policier et judiciaire.

Les fausses valeurs

Le secteur de l'habitat véhicule nombre de notions piégeuses dont l'utilisation relève souvent de la bataille « idéologique ». Nous voulons déconstruire les appellations fourre-tout, verbeuses et bien souvent marquées par la condescendance voire le mépris de classe :

Intérêt général : Que n'a-t-on dit et fait au nom de l'intérêt général ! Cette notion suppose qu'il y aurait une bonne solution, hors de tout choix de société et qu'il suffirait de « bien gérer » pour être efficace.

Indecosa-CGT n'oublie pas les rapports de classe, les intérêts divergents et la nécessité de les confronter au bénéfice du plus grand nombre. C'est aussi le cas du secteur de l'habitat que certains considèrent comme étant d'abord un marché à ne pas gêner, en en limitant la rentabilité. Nous considérons que le développement d'une politique publique remplaçant des outils de service public au centre de ses actions relève d'un choix politique dans l'intérêt du plus grand nombre.

Mixité sociale : là aussi, la notion nie les rapports de classe et prétend qu'il est naturel que les classes sociales se mélangent. Bien plus que la recherche de mixité sociale, terme aujourd'hui éculé, qui segmente la population et n'est invoqué que pour déplacer, diluer les plus pauvres en évitant les ghettos explosifs.

C'est à une vision généraliste du logement que nous appelons, un logement ouvert à des personnes qui bien que dépassant les plafonds de revenus actuels ne peuvent pas pour autant payer les rentes exigées par le secteur privé. Le concept de mixité sociale est un concept attrape-tout, une expression facile qui ne rend pas compte de toute cette complexité. Concept réduit, elle participe avant tout de la « paix sociale » et du consensus.

Nous préférons la notion de « vivre ensemble » à développer notamment pour contrecarrer la constitution de ghettos et améliorer le rapport entre tous les habitants d'un territoire. Déjà, dans une logique généraliste, les conditions d'accès au parc HLM permettent à plus des deux tiers des ménages d'y prétendre.

Parcours résidentiel : Cette notion, très à la mode aujourd'hui, lorsqu'elle est inscrite dans les discours et dans les dispositions relève d'une pression à déménager à rebours notamment d'un droit inscrit dans les fondamentaux du logement social au maintien dans son logement. Elle est réductrice et porte en elle une logique d'exclusion et de gestion de la pénurie.

Nous préférons une logique inscrite à l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui donne mission aux politiques d'aide au logement en indiquant : « Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. »

Solidarité : Si la notion relève indiscutablement d'ambitions progressistes, elle est souvent dévoyée dans les sigles du logement social (supplément de loyer de solidarité, réduction de loyer de solidarité ...) en la limitant à une solidarité entre les actuels et éventuellement futurs locataires du parc social. Tant que les aides à la pierre, notamment de l'Etat, ne seront pas réintroduites, le modèle économique (voir ci-après) relève du même rabougrissement de la solidarité appliquée entre les seuls locataires. **Nous revendiquons un retour à une solidarité nationale.**

Logement social, logement HLM, logement public : Il n'y a pas de dénomination qui corresponde exactement à ce que nous entendons comme étant le **« logement HLM »**. Il n'a pas vocation à ne répondre qu'à des situations nécessitant une réponse sociale. Il n'est donc pas « logement social ».

Il n'est pas aujourd'hui, hélas, le seul logement aidé par la puissance publique. Il n'est donc pas « logement public ». Par ailleurs, les organismes d'habitations à loyer modéré n'intègrent pas les quelques 180 Sociétés d'économie mixte qui gèrent 657 000 logements locatifs sociaux.

Une définition juridique plus précise existe mais est peu compréhensible dans les communications que pourrait produire Indecosa-CGT : ce sont les logements conventionnés APL (sauf en Outre-mer où l'APL n'existe pas mais où existent pourtant bien des logements sociaux). Cette notion est à explorer puisque la convention APL entraîne le contrôle par la puissance publique et est la condition première des apports financiers spécifiques au secteur du logement social, acteur premier du droit au logement pour tous.

Par convention, nous parlerons dans ce document et invitons à ne parler que « d'habitations à loyer modéré (HLM) » pour l'ensemble des logements dits « sociaux ».

En revanche, il y a une différence juridique entre les organismes HLM rassemblant les OPH, les ESH, les Coop'HLM, les sociétés de vente HLM et les sociétés de coordination (Sac) mais pas les Sem et les organismes de logement social (OLS), qui intègrent tous ces bailleurs sociaux. Aussi, sauf à inventer un vocable, nous continuerons de parler d'organismes de logement social (OLS).

Les contours d'un grand service public national de l'habitat

Le pays est traversé par une crise du logement sans précédent qui est la conséquence d'un désengagement public et de l'imposition d'une logique libérale. Cette dernière nuit à l'ensemble des composantes du logement avec une chute des constructions, une offre en berne y compris pour le secteur privé et avec un secteur social qui est volontairement asphyxié et qui dépérit.

Parce que le logement est un droit vital et indéniable, son respect impose la mise en place d'un grand service public national.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Revenir à une intervention publique importante et à son organisation faisant le choix d'un grand service public de l'habitat socialement et économiquement efficace.

L'organisation

Ce grand service public doit être national, garant de la solidarité à cette échelle, et déconcentré à l'échelle départementale pour construire une relation démocratique entre l'ensemble des acteurs, singulièrement ceux dont les actions relèvent d'un service d'intérêt économique général. Il doit permettre un dialogue entre les parties prenantes du secteur pour construire des synergies ou contraindre les acteurs récalcitrants.

Il dispose de moyens en propre relevant de moyens financiers, d'outils et de moyens humains pour assurer ses missions. Il agit ou crée les conditions d'une action coordonnée entre ses services et :

- Ceux de l'Etat en régions et départements œuvrant à l'application des politiques nationales ;
- Les collectivités territoriales, lieux d'analyse des réalités locales et de définition des politiques locales de l'habitat qu'elles portent, dans le respect des contraintes posées nationalement et en coopération avec d'autres acteurs locaux ;
- Les organismes de logement social quels que soient leurs statuts et leurs organisations ...
- Les représentant des locataires / usagers et des organisations syndicales représentatives ;
- Les deux agences nationales, l'Anah et l'Anru, intervenant pour l'amélioration de l'habitat et la rénovation urbaine ;
- Les organisations et actions en territoires d'Action logement service (Cral/Ctal, conventions territoriales, prestations d'ALS) ;

Il crée un rapport particulier avec ce dernier, porteur de projets en propre sur les territoires.

Il crée les moyens de collaboration ou de contraintes des acteurs de la promotion privée.

Les missions

La liste ci-après n'est pas limitative. Il faudra explorer l'ensemble des besoins des différentes parties prenantes des politiques de l'habitat et lorsque l'utilité de solliciter ce service public est démontrée, explorer la manière dont il peut en assumer la mission.

Dans une première exploration, ce grand service public doit définir puis gérer :

- L'organisation de la consommation et l'impulsion d'un plan d'investissement d'ampleur porté principalement par des moyens budgétaires de l'Etat pour atteindre les objectifs de rénovation thermique nécessaire à l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 et pour socialiser une part de la hausse tendancielle du coût de l'énergie sur les habitants ;
- Une police des loyers et charges pour s'assurer du respect d'un encadrement systématisé sur l'ensemble du territoire national ;
- Une police foncière pour s'assurer du respect d'un encadrement mis en place sur l'ensemble du territoire national ;
- Une police de l'usage des logements qui, à l'appui notamment de l'instauration sur l'ensemble du territoire national d'un permis de louer permettant à la fois de lutter contre l'habitat insalubre ou indigne, contre les plateformes de location (de type Airbnb) qui détournent une part de l'offre de logement et dérèglent les marchés locaux ;
- Une harmonisation des outils de diagnostics territoriaux permettant notamment un suivi des différentes polices relevant de ses prérogatives et un accompagnement des autres acteurs des politiques publiques de l'habitat pour ce qui relève de leurs prérogatives ;
- Une assistance administrative et technique aux copropriétés pouvant aller jusqu'à assurer la fonction de syndic ou l'accompagnement dans la recherche de financements pour juguler la situation de copropriétés en difficulté ;
- Une assistance administrative et technique aux collectivités territoriales dans leurs missions Habitat (lutte contre les logements insalubres, prévention et redressement des copropriétés et lotissements dégradés, établissements de diagnostics territoriaux, tels ceux des PLH ...) notamment lorsque l'Etat n'assume pas ou plus ce « service public à des services publics » telles les DDE qui assistaient les communes dans la structuration de leurs documents d'urbanisme ;
- Une assistance administrative et technique aux ménages dans des prestations à articuler avec les actuelles sources d'information et d'accompagnement (Adil-Anil, Anah, France rénov', collectivités territoriales, Action logement service, bailleurs HLM ...) ;
- Ces prestations nécessitent de mailler le territoire par des agences ;

- Une politique de prévention et de traitement des expulsions en remplacement ou élargissement de l'actuelle garantie Visale qui ne protège aujourd'hui que le seul secteur libre et dans sa seule composante financière.

Il s'agit de définir l'architecture et les modalités de financement d'une garantie universelle couvrant l'ensemble des secteurs locatifs, y compris sociaux, mais aussi accompagnant les bailleurs publics et privés en prévention et en traitement de l'impayé sans avoir à recourir à la pratique moyenâgeuse de l'expulsion locative qui crée une précarité et une exclusion sociale dramatiques pour les familles...

Les moyens

Les moyens globaux affectés au fonctionnement de ce service public sont imputés sur le budget de l'Etat. Cette imputation ne dédouane pas ce dernier de ses obligations en matière de financement de la construction et du fonctionnement des logements HLM. Les moyens du grand service public de l'habitat pour gérer ses missions sont à mettre en place avec, par exemple :

- La création d'une ligne budgétaire inscrite au budget de l'Etat participant au fonctionnement du service public de l'habitat ;
- Un retour à une centralisation intégrale du Livret A auprès de la Banque des territoires (ex- Caisse des dépôts et consignation) et une augmentation de ses apports aux politiques de l'habitat ;
- La mise en place d'une taxation des entreprises du BTP qui profitent économiquement de l'activité générée par les politiques publiques de l'habitat, singulièrement le développement de logements HLM ; cette activité jouant un rôle contracyclique atténuant les effets des crises immobilières ...

Les aides personnelles au logement

Le bouclage des aides personnelles au logement intervenu entre 1995 pour s'assurer que tous les types de foyer pouvaient bénéficier d'une aide jusqu'à l'harmonisation en 2001-2002 et la mise en place d'un barème locatif unique ont conduit à ce paradoxe à la même situation économique et familiale, même localisation du logement et même loyer. Le niveau de l'aide est le même que l'on relève du logement social avec l'APL ou du parc privé avec l'AL.

Cependant, parce que les niveaux de loyer sont plus importants sur le secteur privé, le niveau d'aide y est tendanciuellement supérieur.

L'APL constitue une composante des logiques de financement du logement social complémentaire des aides à la pierre. Cette logique et cette complémentarité ont été dévoyées :

- Par le retrait intégral de la participation financière de l'Etat pour ces aides à la pierre inscrites dans un fonds national des aides à la pierre (Fnap) alimenté, selon les années depuis 2018, par les seuls OLS parfois soulagés par Action logement.
- Ce désengagement des aides à la pierre a mécaniquement un effet d'inflation de l'enveloppe budgétaire à consacrer aux APL.
- Par la mise en place de la RLS qui prive les OLS de cette ressource qui peut aller, annuellement, jusqu'à 1,5 milliards d'euros.

Les allocations logement sont, elles, des moyens publics ou quasi-publics fournis au secteur libre sans contrepartie sociale. Elles permettent les niveaux de prix actuels et alimentent la « rente immobilière ».

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

Pour le secteur HLM de :

- Revenir à une aide à la pierre conséquente pour le secteur du logement HLM ;
- Revenir à la logique qui lie ces aides à la pierre aux aides à la personne.
L'augmentation des aides à la pierre doit permettre une baisse des loyers bruts et, à terme, du coût public de l'APL sans nuire à l'accessibilité économique des ménages au logement HLM ;
- Œuvrer, dès à présent, à améliorer la solvabilité des APL en les augmentant ;
- Supprimer le dispositif de la RLS appliqué aux OLS pour leur permettre de retrouver l'intégralité de la recette locative qu'ils utiliseront pour entretenir, rénover et développer leur parc.

Pour l'ensemble du secteur locatif :

- Découpler les modalités de calcul de l'APL de celle des Allocations logement ;
- Répartir à nouveau les circuits de financement, l'APL relevant strictement du budget de l'Etat et l'AL d'une contribution d'Action logement gérée paritairement ;

Pour le secteur locatif privé :

- Aller vers une baisse importante mais progressive des allocations logement. Cela suppose de repositionner le marché à la baisse pour être à la hauteur des capacités économiques des locataires et accédants ;
- Mettre en place un système de RLS pour le secteur locatif libre visant, à long terme, à marginaliser les allocations logement et à peser à la baisse sur les niveaux de loyer.

L'accession à la propriété

Pour être en mesure de bien les comprendre sans aucun jugement, il faut interroger et questionner sur le fond les motivations qui conduisent des habitants à chercher à devenir propriétaire. Celles-ci n'ont en effet rien de totalement naturelles. Elles ne sont pas de l'ordre d'un quelconque inné mais sont, pour la plupart d'entre elles, la manifestation d'un construit social et idéologique. La constitution d'un patrimoine personnel par tous et pour tous a ainsi d'abord été encouragée par les libéraux dont elle est l'un des credo.

La propriété privée n'est-elle pas, avec la responsabilité individuelle et sa suite logique, la méritocratie, l'un des piliers de cette idéologie ! A cela s'est ensuite ajoutée une considération économique à laquelle il est difficile d'échapper : le constat de la hausse continue des loyers qui conduit, un jour lorsque l'on s'engage dans un parcours d'accession, à avoir des remboursements de prêts inférieurs au loyer, et à espérer, grâce à ce patrimoine chèrement acquis, pouvoir faire face aux incertitudes liées à la retraite et à la maison de retraite qu'il va falloir payer ...

Mais, qu'elle qu'en soit la cause, il restera toujours des ménages pour qui l'accession, hors de toute autre considération, est une aspiration. Ce sera toujours une responsabilité des politiques publiques que d'accompagner les ménages pour une accession sociale à la propriété.

Cependant, les politiques libérales alimentant la rente immobilière sont telles qu'il est aujourd'hui impossible à un « primo-accédant » modeste de devenir propriétaire. Les prix sont tellement hors-sol qu'il faut avoir des moyens conséquents ou un bien à vendre qui constituera l'apport pour en acquérir un autre. Sur les 20 dernières années, les prix immobiliers ont été multipliés par 2,4 !

Cette inflation porte d'abord sur le prix du foncier qui représente une part grandissante du coût de production d'un logement plus encore en individuel qu'en collectif. À la fin des années 1990, le foncier représentait moins de 20 % du patrimoine immobilier total des ménages. Aujourd'hui, cette part atteint 50 % !

Comme pour l'ensemble des politiques publiques de l'habitat, là encore, l'aide de l'Etat à l'accession sociale à la propriété s'est réduite comme peau de chagrin. Le prêt à taux zéro (PTZ), aujourd'hui réservé aux primo-accédants n'aide pas à même hauteur que les prêts aidés pour l'accession à la propriété (PAP)

supprimés en 1995. Ce PTZ alimente aujourd'hui plus les banques qui bénéficient sur fonds d'Etat du différentiel entre un prêt immobilier à taux déterminé et ce prêt sans taux.

Reste l'accompagnement de longue date que réalisent certains OLS à travers un produit spécifique qui permet à la famille d'entrer dans un logement comme quasi-locataire, d'être accompagnée, de changer de statut dans les 5 ans pour devenir accédant.

Enfin, depuis 2015, les BRS (baux réels solidaires proposés par des organismes fonciers solidaires) se développent et permettent une dissociation du foncier dont l'accédant reste locataire et du bâti qu'il acquiert.

Ce dispositif permet de baisser le prix de l'accession qui ne porte quasiment plus que sur le bâti.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Revenir à une politique pesant à la baisse sur les coûts de l'immobilier et non l'inverse. L'accessibilité à la propriété est une des raisons pour revenir sur les politiques de logement cher : moins seront chers le foncier et l'immobilier, plus une accession sociale à la propriété et les politiques publiques la soutenant seront économiquement possibles ;
- Sortir de la logique par laquelle les circuits d'aide à l'accession à la propriété s'inscrivent dans les produits bancaires proposés par toutes les banques, certes pour certains devant être conventionnés par l'Etat, et envisager un portage par la Banque des territoires aux ressources suffisamment solides pour supporter des en-cours importants ;
- Maintenir des critères de ressources pour l'accès aux aides publiques à vocation sociale ;
- Conforter une APL « accessions sociales » mobilisable sur la durée du parcours d'accession sociale ;
- Aller jusqu'au bout de la logique des baux réels solidaires en sortant le foncier du marché pour en faire un bien commun, au moins pour l'ensemble des patrimoines participants à des services d'intérêt économique général, donc le secteur du logement social compris.

Les copropriétés, les syndicats et les syndics de copropriétés

La France compte en 2022, plus de 525000 copropriétés pour 11,4 millions de logements (soit près du tiers des 36,6 millions de logements du pays). Près de 225 000 fonctionnent sans syndic et 270 000 font appel à des syndics professionnels et un peu plus de 30 000 s'autogèrent, grâce à l'institution d'un syndic bénévole.

Même si les compétences et les bonnes pratiques des syndics se sont améliorées, leur activité et celle des conseils syndicaux sont encore marquées d'une certaine opacité ne permettant pas aux copropriétaires d'être acteurs de leur copropriété ; encore moins aux locataires de certains de ces copropriétaires.

Avec des systèmes d'aide aux accédants et propriétaires, des modalités de décision notamment dans l'entretien et la réhabilitation des immeubles qui sont souvent contrecarrées par l'incapacité financière des accédants, les situations de copropriétés dégradées se multiplient et s'empirent.

Les OLS sont de plus en plus impliqués dans des copropriétés, soit qu'ils aient acquis et conventionné des logements dans des immeubles existants, soit qu'ils aient vendus une partie des logements dans des immeubles dont ils étaient intégralement propriétaires, soit qu'ils aient été sollicités par des promoteurs contraints par les règles locales de l'urbanisme à proposer une part de logements sociaux dans leurs opérations, soit qu'il s'agisse dès le départ d'une opération mixte.

Pour Indecosa-CGT, il faut :

- Démocratiser le fonctionnement des conseils syndicaux en facilitant l'organisation des copropriétaires, en ouvrant des droits aux organisations d'habitants, en permettant d'entendre la parole de l'ensemble des habitants de la copropriété, copropriétaires et locataires ;
- Etendre aux copropriétés les modalités de la concertation locative, en ouvrant l'accès à des moyens pour s'organiser collectivement ou à des prises en charge de formations pour être, copropriétaire ou locataire, pleinement acteur du syndicat de copropriété ;

- Pour les OLS, maintenir ou développer une expertise d'aide à la copropriété dont ils sont ou deviennent membres, pouvant aller jusqu'à un droit d'alerte lorsque la copropriété se dégrade et que son conseil ou son syndic dysfonctionnent ;
- Développer un service copropriétés au sein du service public de l'habitat développant une compétence et des prestations pouvant être fournies aux copropriétés allant d'un accompagnement technique des parties prenantes à la prise en gestion de syndicats par cette branche du service public.

Des formes d'habitat pour des besoins particuliers

Au-delà des logements familiaux, des formes d'habitat constituent des réponses particulières :

- Le logement des saisonniers, touristiques ou agricoles, pour lesquels sont aujourd'hui constatées des conditions honteuses au regard du droit du travail de l'insalubrité et de l'indignité de l'habitat ;
- Le nombre de logements mis en location touristique de courte durée a presque triplé entre 2016 et 2021. Que ce soit pour le tourisme ou l'agriculture, ces conditions de logement sont aujourd'hui un handicap économique : ces secteurs ne trouvent plus suffisamment de personnels et subissent des refus d'emplois du fait de ces absences ou de ces mauvaises conditions.
- La constitution de résidences privées où est vendu un ensemble de prestations (piscines, terrains ou aires de sport privatisés, services aux occupants ...). Le secteur HLM a été précurseur dans ce couplage logements et services. S'il a notamment été à l'initiative d'une offre de bégainage pour répondre au vieillissement de la population, singulièrement des locataires HLM, il est aujourd'hui concurrencé par des résidences « senior » qui, cependant, sont à des coûts très supérieurs.
- Les formes de cohabitation, qu'elles soient ou non intergénérationnelles, présentées comme une novation et un progrès. Elles ne sont, la plupart du temps, que la conséquence de l'éloignement entre les coûts de l'habitat et les capacités économiques des habitants contraints à les partager.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Renforcer les contraintes sur les conditions de logement des saisonniers notamment via le Droit du travail et renforcer les moyens de contrôle qui peuvent relever soit des Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS), soit du service public de l'habitat avec un service et des moyens humains dédiés ;
- Redonner au secteur HLM des moyens pour être acteur de progrès par l'innovation sociale et explorer l'ensemble des prestations complémentaires qu'il peut ou pourra assurer en complément de sa mission d'assurer le logement de la plus grande part de la population ;
- Avoir des politiques publiques qui combattent l'inflation dans le secteur de l'immobilier et redonnent aux ménages les moyens de se loger.

La rénovation thermique pour l'ensemble des parcs de logements

Un rapport du Cese (Conseil économique, social et environnemental) de novembre 2022 intitulé « [Pour des bâtiments plus durables grâce à une ambitieuse politique de rénovation](#) » fait le constat suivant : *« En France, le secteur du bâtiment « résidentiel/tertiaire » représente plus de 40 % de la consommation d'énergie, souvent fossiles, et près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, dans un contexte où 5,6 millions de foyers, soit 12 millions de personnes (près de 18 % de la population), sont concernés par la précarité et l'exclusion énergétiques. »*

Sont ici pointées les deux raisons premières imposant une intervention forte de la puissance publique pour une rénovation thermique des différentes composantes du parc de logement : la nécessité environnementale et la protection sociale d'habitants menacés de ne plus pouvoir supporter le coût énergétique par l'effet croisé de l'inflation générale et de celle de l'énergie.

L'évolution de la réglementation rend indécents, donc inlouables les logements ayant une étiquette DPE :

- À partir du 1er janvier 2025, G, (7 % du parc de logements) ;
- À partir du 1er janvier 2028, F, (10 % du parc de logements) ;
- À partir du 1er janvier 2034, E, (22 % du parc de logements) ;

Ainsi, d'ici 2034, 39 % du parc actuel de logements devra avoir été réhabilité pour pouvoir continuer à être décemment occupé.

Les dépenses actuelles de la rénovation énergétique seraient de l'ordre de 15 Mds €/an.

Le montant des aides tous financeurs confondus, s'élève à environ 7 Mds €/an. Les investissements dans les rénovations BBC qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés (neutralité carbone en 2050) devraient rapidement s'élever à 24 Mds €/an.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Mettre en place un plan d'investissement d'ampleur porté principalement par des moyens budgétaires de l'Etat pour atteindre les objectifs de rénovation thermique nécessaires à l'atteinte de la neutralité carbone en 2050, accélérer le calendrier de rénovation thermique, que ce soit pour le secteur HLM comme pour le secteur libre ;
- Recréer une subvention d'Etat, à l'image des anciens Palulos, accompagnant les OLS dans leur réhabilitation thermique et leur permettant de continuer à être des acteurs d'excellence ;
- Harmoniser l'ensemble des conseils « ma prime rénov » en les reliant au grand service public de l'habitat dont nous voulons la création ;
- Développer toutes les formes de production d'énergie locale à faible empreinte carbone ;
- Imposer aux PLH d'établir à l'échelle des intercommunalités un état des lieux des performances énergétiques des immeubles d'habitation et pavillons et un plan d'action s'inscrivant dans leur amélioration avec un focus sur les « passoires énergétiques ».

Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

La Fondation pour le Logement des Défavorisés dénonce depuis plusieurs décennies le mal-logement dans son rapport annuel et une situation qui s'aggrave.

Il faut hélas additionner les situations d'insalubrité, pour lesquelles il est question d'un risque sanitaire, les situations d'indécence, pour lesquelles les personnes sont logées dans des locaux impropres au logement et les situations de péril que l'actualité met en lumière lorsque des immeubles s'effondrent.

La Fondation pour le Logement des Défavorisés estime le nombre de logements indignes à 600 000 en France métropolitaine.

Mais cette estimation est très imprécise :

- Elle ne mesure pas précisément les situations cachées à l'image de propriétaires ou accédants en difficulté isolés en milieu rural, ou plus largement de situations où, derrière la façade faisant illusion, se trouvent des conditions d'habitat très dégradés. L'action de l'Anah, bénéfique, ne s'essouffle pas avec, chaque année, une intervention subventionnée pour de 10 000 à 15 000 logements indignes ou très dégradés.
- Il n'est pas encore tenu compte dans cette estimation du classement en logements indécents des passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE) qui concerne 5,2 millions de logements.
- Elle accuse, cependant, des situations créées par des marchands de sommeil à poursuivre en justice.

Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne dont elles ont connaissance. La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente dépendent de la nature des désordres affectant le logement.

Il existe dès à présent des outils pour agir de manière incitative ou coercitive : Le maire et/ou le président de l'intercommunalité ainsi que le préfet disposent d'une « police spéciale » qui permet de prescrire des obligations de travaux, d'hébergement, ou de relogement aux responsables de situations d'habitat indigne.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Mettre en place ou renforcer en proximité une veille active sur l'ensemble du territoire avec un constat systématique des situations indignes qui pourrait être porté par les PLH et leur suivi annuel ;

plutôt à l'échelle des communes en milieu urbain, éventuellement, sinon, à l'échelle intercommunale ;

- Prendre en compte par les autorités administratives l'apport des organisations de locataires sur le terrain ayant une connaissance de situations de logements insalubres ;
- Fournir au service public de l'habitat des moyens d'aide aux collectivités territoriales pour la conduite de dispositifs administratifs ou judiciaires souvent lourds ou complexes ...

La gestion des charges énergétiques et des charges locatives

Face à la hausse des prix de l'énergie, le gouvernement a déployé un bouclier tarifaire (24 milliards d'euros en 2022 et 44 milliards en 2023) qui a atténué les effets de la hausse des prix de l'énergie. L'augmentation de la facture énergétique des logements a été contenue au niveau de 2021, en passant de 1 463 € de facture annuelle moyenne en 2019, à 1 624 € en 2022.

Il est resté une augmentation moyenne de plus de 13 € par mois pour nombre de locataires pour qui chaque euro compte.

Avec le retour d'une inflation soutenue, les loyers ont augmenté. Le plafonnement de l'IRL, qui a encadré ces augmentations, a certes contraint ces augmentations à 3,5 % pour 2024 et a constitué un autre bouclier dont la sortie suscite les mêmes inquiétudes. Mais l'augmentation pour 2025 de l'IRL à 3,26 %, après une augmentation de 3,6 % en 2023 conduit à une augmentation intolérable sur trois ans de près de 11 %.

Cependant, les décrochages dans les calculs à l'inflation, constituent un manque à gagner pour des bailleurs, dont les bailleurs sociaux, par ailleurs soumis à cette inflation dans leurs relations avec leurs prestataires.

Pour constituer une préoccupation constante d'Indecosa-CGT, le contrôle des charges locatives revêt une importance accrue.

Pour rappel, les locataires organisés auprès d'un bailleur peuvent se déclarer auprès du bailleur par recommandé avec accusé de réception indiquant le nom de trois locataires concernés qui accèdent alors à l'ensemble des documents leur permettant de réaliser un contrôle des charges.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Instaurer ou revenir au tarif réglementé pour l'ensemble des énergies ;
- Accompagner le développement des énergies renouvelables pour sortir de la dépendance aux énergies carbonées ;
- Etablir ou renforcer un dialogue systématique entre les occupants, leurs organisations et les bailleurs ou copropriétés le plus largement possible au sein de leurs différents patrimoines ...

Les copropriétés ou lotissements pavillonnaires « en difficulté »

Le terme de « en difficulté », applicable aux copropriétés, mais qui peut s'étendre aux lotissements hors dynamiques collectives, désigne des dysfonctionnements qui s'alimentent mutuellement et précipitent ces patrimoines dans une dégradation s'installant et s'aggravant.

Peuvent conduire à cette mauvaise pente :

- La situation comptable et financière du syndicat des copropriétaires ;
- Le fonctionnement des instances de gestion et de gouvernance ;
- L'état du bâti ;
- La solvabilité des copropriétaires ;
- La situation sociale des occupants.

Les copropriétés

L'intervention publique dans les copropriétés est souvent complexe et s'appuie d'abord sur deux acteurs : l'Anah, établissement public national, et Action logement, via sa filiale Foncière Logement qui notamment déploie le dispositif Digneo, dédié à la lutte contre l'habitat insalubre ou indigne.

Selon l'Anah, en 2017, 114 000 copropriétés relèvent des plus fragiles, soit près de 1,5 million de logements. Les trois quarts sont de petites copropriétés (de 11 logements et moins).

Nouveauté introduite par la loi Alur, le registre d'immatriculation des copropriétés vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation de celles-ci (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Renforcer les pouvoirs et moyens de participation des copropriétaires et des locataires aux conseils syndicaux ;
- Systématiser l'immatriculation des copropriétés en la rendant obligatoire ;
- Mettre en place par le service public de l'habitat, en association avec l'agence nationale de l'habitat (Anah), d'un observatoire des copropriétés assurant une vigilance pour la détection des risques ou des signes de fragilisation des copropriétés ;
- Ajouter aux PLH une obligation de diagnostic systématique, rendu possible grâce à cette immatriculation, des situations de difficultés et la recherche de solutions curatives ;

Les lotissements pavillonnaires

Il n'existe pas de recensement national des situations de quartiers pavillonnaires dégradés que l'on sait pourtant se multipliant.

Il faut noter l'action qui pourrait faire école initiée par la préfecture de région Ile-de-France qui a lancé en 2020 un plan pour endiguer cette dégradation.

La DRHIL a notamment identifié trois problématiques :

- Le découpage de logements par des marchands de sommeil ;
- La vétusté de certaines maisons qui entraîne de la précarité énergétique ;
- Le vieillissement de la population, qui nécessite des travaux d'accessibilité.

L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) a mis en place avec Action Logement, la Société Immobilière et Foncière (SIFAE) qui apporte une réponse avec les collectivités territoriales à des lotissements pavillonnaires à risques ou dégradés.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Instaurer sur l'ensemble du territoire national, probablement dans le cadre du service public de l'habitat, des outils de diagnostic, de repérage et de traitement des situations de pavillonnaire en difficulté.

L'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers est une initiative introduite par la Loi Duflot, dite Loi Alur¹ qui devait initialement contraindre les bailleurs du secteur libre dans tous les territoires en tension et où les prix s'envolaient déjà. Cette disposition a été détricotée pour ne s'appliquer que dans certaines intercommunalités marquées par une tension immobilière mais à leur demande et de manière expérimentale pour une durée de 5 ans.

Le gouvernement a alors refusé de contraindre le marché de l'immobilier.

¹ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Pourtant, la France a connu une période longue de contraintes sur les loyers puisque, contrairement à ce qui est véhiculé, les logements Loi 48 ont « bénéficié » d'une libéralisation du marché immobilier ouvrant à nouveau la possibilité d'augmentation des loyers, certes encadrés mais qui étaient gelés depuis 1917 !

Pour Indecosa-CGT, il faut :

- Appliquer systématiquement et de plein droit l'encadrement des loyers sur l'ensemble des zones tendues, voire sur l'ensemble du territoire national ;
- Poser des conditions d'application ne minorant pas les effets de l'encadrement (appliquer strictement un plafond de loyer et ne pas instaurer des loyers de référence majorés ou minorés, ni permettre d'augmenter le loyer à la relocation pour rattraper les niveaux de loyer constatés localement ...) ;
- Que soit mis en place, dans le cadre du service public de l'habitat à l'échelle nationale et déconcentré, une *police de l'habitat* assurant le contrôle de l'application de l'encadrement des loyers dans la relation locataire bailleur et appliquant des sanctions en cas de non-respect ;
- Que le *permis de louer*, actuellement outil à la disposition des communes pour combattre les marchands de sommeil, soit systématisé pour permettre notamment la connaissance publique des montants des loyers et charges pratiqués pour alimenter une base de données publiques mais aussi pour savoir quel usage est fait des logements notamment pour lutter contre les plateformes type d'Airbnb aux effets inflationnistes

La concertation locative en et au-delà du secteur social

Une instance nationale traite de la concertation locative, la Commission nationale de concertation en matière locative (CNC) qui a vocation, par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle est le lieu de négociation d'accords collectifs de location pouvant être conclus à l'échelle nationale, pour un ou plusieurs des 4 secteurs locatifs suivants :

1. patrimoine des Organismes HLM ;
2. patrimoine de SEM ;
3. patrimoine privé des grandes institutions ;
4. reste du patrimoine privé.

Cette commission est consultée sur les évolutions réglementaires du secteur du logement. Mais, au-delà des autres acteurs représentés, seules 5 organisations de locataires en sont membres, les mieux élues aux dernières élections sans que ce soit une règle établie.

Il est possible de négocier des accords locatifs locaux entre tout bailleur et une ou plusieurs organisations de locataires. La chose est compliquée avec l'éparpillement des propriétaires bailleurs et un engagement des locataires qui en est donc rendu difficile.

La réglementation ne facilite pas le développement de pratiques de concertations locatives locales pour le secteur locatif privé. Seuls les 3 premiers secteurs sont soumis à des contraintes pour construire de telles pratiques.

A savoir une obligation pour chacun des bailleurs de ces secteurs :

- D'ouvrir l'accès à des organisations de locataires locales des différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives ;
- De conduire une concertation réglementée en cas d'opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition ;
- D'élaborer avec des organisations de locataires un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de son patrimoine, définissant les modalités pratiques de la concertation, affectant des moyens financiers avec un plancher à 2 € par logement de son patrimoine et par an répartis entre les organisations de locataires ayant candidaté au prorata du résultat des dernières élections.

- De mettre en place et de faire vivre un conseil de concertation locative qui se réunit au moins une fois par an.

Rien d'étonnant à ce que les associations de locataires aient plus de facilité à s'organiser et à agir sur le secteur du logement social.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Généraliser à une échelle locale, communes ou intercommunalités, des observatoires de l'habitat et une instance en suivant l'exécution confrontant les différents acteurs publics et privés sur :
 - Les réalités locales des conditions d'habitat ;
 - L'expression des besoins et les formes de réponses ;
 - Les conditions économiques du marché de l'accession, du marché locatif libre et des logements sociaux ;
 - Les réalités des copropriétés, singulièrement celles qualifiées de dégradées.

Les associations de locataires organisées localement doivent être partie prenante de cette instance. Les programmes locaux de l'habitat qui se généralisent là où l'habitat est un enjeu politique sont une base possible pour cette instance mais doivent notamment s'imprégner d'une pratique de concertation locative dans la relation aux habitants avec l'institutionnalisation d'un rythme de réunion, d'une composition minimale, des possibles travaux thématiques, des moyens ouverts aux organisations de locataires pour leur permettre d'agir en concertation locative.

- Donner des droits nouveaux aux habitants du secteur privé en inventant des droits et des modalités de leur exercice voisins à ceux du secteur locatif social.

• Les mécaniques urbaines et le droit à la ville

Nous faisons nôtre la définition du droit à la ville inventée par Henri Lefebvre : « *droit à la vie urbaine, à la centralité renouvelée, aux lieux de rencontres et d'échanges, aux rythmes de vie et emplois du temps permettant l'usage plein et entier de ces moments et lieux* ». Il s'agit de permettre le vivre ensemble dans tous les lieux d'implantation des êtres humains et de leurs activités.

Ces lieux sont à la fois les villes-centres, les centres-villes et tout espace urbanisé.

Les dynamiques urbaines relèvent de mécaniques complexes parce que de nombreux facteurs interagissent parmi lesquels plusieurs politiques sectorielles publiques : politiques d'aménagement du territoire et d'organisation des institutions politiques, urbanisme normatif et opérationnel, politiques de localisation d'activités, de transport, d'implantation des institutions et des services de proximité ...

Le libéralisme cherche à amplifier la concentration des richesses, y compris dans sa matérialisation territoriale, recherche une dérégulation de l'urbanisme pour amoindrir son contrôle pour l'intérêt général qui constitue une gêne à la recherche de profits et plus largement, le renchérissement d'un marché de l'immobilier en plein emballement.

Les mouvements de ségrégation spatiale ne sont pas des « dégâts collatéraux » du libéralisme mais un choix politique. Nous le soupçonnons d'agir contre tous les bénéfices qui font de la ville un lieu de socialisation des individus qui, par leurs rencontres, expriment des exigences collectives.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Définir et mettre en œuvre des politiques publiques qui, à l'inverse du mouvement actuel, s'opposent à la constitution et au développement de ghettos.
- Contrecarrer la logique actuelle de logement cher.
- Cette volonté impose de lutter contre le modèle Airbnb, etc. et ses effets inflationnistes sur le marché du logement accélérant des phénomènes d'exclusion économique.
- Le développement de logements HLM partout où des besoins existent, participe à l'opposition à cette logique inflationniste.

- Développer des modes constructifs, des organisations des logements et de la ville économes écologiquement. Il s'agira notamment de favoriser l'habitat collectif afin de diminuer la consommation d'espace et plus largement rechercher une densification équilibrée de l'habitat dans une économie écologique globale.
- Permettre de faire évoluer la ville en en respectant la mémoire et donc préférer les reconstructions sur l'existant plutôt que des démolitions brutales d'habitat ancien. Contrairement à certains discours, l'habitat n'est pas plus criminogène que les quartiers populaires et la solution n'est pas dans la dilution des problèmes sociaux mais dans leurs résolutions.

Le modèle économique du logement social

Les dérives libérales qui traversent les politiques publiques du logement affectent singulièrement le modèle économique du logement social. Il faut stopper la logique de la marchandisation de ce secteur, à l'œuvre depuis deux décennies mais dont le rythme s'est intensifié depuis l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron.

Hier, le financement du logement social reposait fortement sur une subvention de l'Etat, des collectivités territoriales ou du 1 % Logement devenu depuis Action logement.

L'Etat financeur a disparu (le Fonds national des aides à la pierre inscrits au budget de l'Etat n'est plus alimenté que par les OLS eux-mêmes, parfois soutenus par Action Logement).

Ce même Action logement a eu tendance à participer à la construction par prêt plutôt que par subvention. Les collectivités territoriales sont de plus en plus exsangues et s'effacent du financement du logement social.

Les OLS sont contraints à injecter de plus en plus de fonds propres y compris alimentés artificiellement par des produits financiers complexes.

Tout éloigne d'une solidarité nationale dans la constitution de l'offre nouvelle de logements sociaux. Ce sont aujourd'hui les locataires actuels et futurs qui financent cette offre nouvelle avec leurs loyers. Il en va de même avec l'entretien et les programmations en réhabilitation.

L'exemple le plus illustratif est la pratique honteuse de la troisième ligne de quittance constituant un financement pour partie des travaux par les locataires eux-mêmes.

Ce modèle relève de choix libéraux :

- Un désengagement public pour l'ensemble du secteur du logement pour lequel la dépense est passée, entre 2016 et 2021, de 42 à 35 milliards d'euros. Dans le même temps, les recettes alimentées par l'explosion des prix passaient de 68 à 88 milliards d'euros !
- Des économies au détriment des locataires avec des aides personnelles au logement qui ont subi une baisse annuelle de 4,5 milliards d'euros
- Avec des organismes de logement social eux aussi ponctionnés notamment de la RLS (réduction du loyer de solidarité) les privant tous les ans de plus de 1,3 milliards d'euros. Même ramenée à 1,1 milliards d'euros en 2025, il s'agit toujours d'une spoliation par l'Etat d'une part des recettes locatives de ces bailleurs sociaux !
- Et avec, dans le même temps, un soutien aux investisseurs par des dispositifs type Pinel dont le coût annuel est passé de 1 milliard à 2,5 milliards d'euros en dix ans.

Nous considérons que ce modèle est délétère, inefficace et porte gravement atteinte à la cohésion sociale. Nous aspirons à le changer et pensons que la crise que connaît le secteur du logement ne pourra pas trouver d'issue tant que la question des moyens sera éludée !

Celle-ci doit donc être posée et travaillée collectivement, singulièrement pour le secteur HLM. Son image doit être revalorisée (plus des deux tiers des ménages ont des revenus leur permettant d'obtenir un logement HLM) notamment par un durcissement des conditions de réalisations des objectifs portées par la loi SRU.

Confrontés à cette asphyxie, les OLS ont de plus en plus tendance à céder la construction à des promoteurs. Quand la part de Vefa (ventes en état futur d'achèvement) était de 29 % en 2010, elle

dépasse aujourd'hui les 50 %. **Conséquence :** Les OLS constatent une baisse de la qualité de la construction liée notamment à une perte de compétence de leurs équipes pour assurer le contrôle en maîtrise d'ouvrage.

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Revenir ou maintenir à une logique de financement à l'opération et non plus à celle d'apports alimentant le fonctionnement des organismes qu'ils transforment en fonds propres. Ce financement à l'opération est la meilleure garantie de la pérennité de la logique de réservataires.
- Rétablir un financement par l'Etat des aides à la pierre à hauteur d'au moins 3 Md€, qui correspond à son niveau d'engagement en 2000 ;
- Revenir à un taux de TVA à 5,5 % pour l'ensemble des interventions en maîtrise d'ouvrage des organismes de logement social ;
- Transformer les prêts de la Banque des territoires en prêts à taux fixes signés à un taux en fonction de celui du Livret A et permettre aux bailleurs sociaux de les renégocier ;
- Regrouper les PLA-I, les PLUS et les PLS en un seul type de financement et aller vers une harmonisation à l'échelle nationale des niveaux de loyer ;
- Faire baisser la charge de la TFPB (*Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties*), sur les budgets des organismes de logement social en revoyant la définition des valeurs locatives aujourd'hui pénalisante et en allongeant les durées d'exonération ;
- Revenir à une participation des entreprises à l'effort de construction (Peec) à 1 % contre 0,45% actuellement, revenir à un seuil de contribution à 10 salariés et plus (contre 50 et plus aujourd'hui) et inciter la gestion paritaire, rétablie dans l'intégralité de ses droits, à proposer des subventions plutôt que des prêts aux OLS ;
- Obliger l'Etat à redevenir un financeur du développement d'une offre nouvelle de logements sociaux et de l'entretien, du petit entretien à la démolition-reconstruction en passant par les réhabilitations du parc existant, notamment en imposant un taux plancher de subvention ;
- S'assurer qu'Action logement et la Banque des territoires interviennent équitablement en financements d'opérations pour leurs filiales sociétés anonymes comme pour les autres OLS ;
- Aller à une obligation de 30 % de logements locatifs sociaux là où l'obligation est aujourd'hui à 25 % et à 25 % là où elle est aujourd'hui à 20 %. La prise d'un arrêté de carence par le préfet doit entraîner la reprise automatique par ce dernier, dans une logique de tutelle, des compétences communales en matière d'urbanisme.

L'organisation du secteur du logement social

L'obligation faite aux organismes de logement social d'atteindre seul ou au sein d'un groupement d'OLS le seuil de 12 000 logements rend viable un désengagement public total du financement du logement social mais au détriment des niveaux de loyer et de la qualité des prestations de ces bailleurs.

Il s'agit d'une privatisation rampante : tous les groupes, Sociétés de coordination comprises, sont des sociétés anonymes même celles regroupant des OPH. De plus, les obligations de fusions-absorptions touchent particulièrement ces dernières.

Cette organisation éloigne les lieux de décision à la fois des locataires et des autres parties prenantes des politiques locales. Que veut dire, par exemple, être administrateur ou membre d'un CCL central pour CDC Habitat social, ESH d'implantation national pour ses plus de 150 000 logements familiaux, lorsque lui-même pour sa gestion locative, s'est structuré en 47 agences locales ?

Pour Indecosa-CGT, il est nécessaire de :

- Rendre à nouveau possible le rattachement des OPH à des communes, quitte à mettre en place une coordination à l'échelle intercommunale ;

- Revenir à la rédaction antérieure de l'article L. 423-2 (qui impose aujourd'hui le seuil des 12 000 logements) qui donnait pouvoir au Ministre du Logement par arrêté d'imposer aux organismes d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50 000 logements de céder tout ou partie des logements ou opérer une scission pour ne plus excéder ce nombre.
- Limiter l'implantation des patrimoines d'un OLS à l'échelle régionale, quitte à permettre une cohérence à une échelle plus importante par le jeu des groupements d'OLS.
- Maintenir la diversité des statuts des OLS avec des établissements publics et des sociétés anonymes mais en renforçant la séparation entre ces OLS et le marché.
- Accroître la représentation des locataires au sein des instances de gouvernement des OLS en unifiant le niveau de présence aux conseils d'administration ou de surveillance à un tiers des membres ;

• **Les expulsions locatives ...**

La Cours des comptes, dans un rapport d'observation définitive sur « La prévention des expulsions locatives » délibéré le 26 octobre 2022 indique que : « *Les impayés représentent entre 94 % et 95 % des assignations dans le contentieux du bail, faisant de l'usage impropre des locaux loués, des conflits de voisinage ou du non-respect des réglementations des causes marginales.* »

Les expulsions locatives continuent d'être une pratique de la plupart des bailleurs. Les impayés locatifs résultent la plupart du temps d'une dépense logement trop importante, difficile à assumer par les locataires et génère un risque de non-paiement des loyers et charges croissant par l'effet combiné :

- D'une situation de loyers chers poussée par les politiques nationales depuis 50 ans et ayant des effets inflationnistes sur le secteur locatif social et sur le secteur libre,
- D'une crise sanitaire qui a été marquée notamment pour les plus précaires et les plus bas salaires par des ruptures de revenus,
- D'une inflation un temps redevenue importante et qui a, à nouveau dégradé le pouvoir d'achat des habitants,
- D'une explosion des coûts de l'énergie pesant sur les charges ...

Pour Indecosa-CGT, il faut :

- Bannir la pratique des expulsions locatives et installer des outils, notamment dans le cadre d'un grand service public de l'habitat pour garantir qu'aucune situation n'en arrive à une expulsion, -que le litige entre le locataire et son bailleur relève d'une dette locative, d'un défaut des obligations contractuelles du bail ou de troubles de jouissance pour lesquels le bailleur ne doit pas avoir à se substituer à la justice. Le service public de l'habitat a vocation à accompagner locataires et bailleurs pour un retour à la normale dans leurs relations ou pour la mise en place d'une solution alternative.

**■■■■ INDECOSA-CGT,
votre association de défense
de consommateurs**

contact@indecosa.cgt.org

<http://indecosa.fr>

