



27 - 28 - 29 SEPTEMBRE 2016

# CONGRES 2016 DE L'USH

**IL MANQUE TOUJOURS  
1 MILLION DE LOGEMENTS**

**HLM**

Malgré les promesses des gouvernements successifs, les bailleurs sociaux n'ont toujours pas construit les 200 000 logements nécessaires pour permettre à chacun, l'accès à un logement digne et adapté. 1,8 million de demandes ne sont pas satisfaites à ce jour!

Nombreuses sont les communes qui ne respectent pas les 25 % de logements sociaux comme le prévoit la Loi ALUR (DUFLOT).

Nous sommes très loin de la mixité sociale annoncée par l'USH (UNION SOCIALE pour l'HABITAT).

## » Financement du logement social revu à la baisse

Les aides à la pierre en diminution constante au fil des années :

2014 : 450 millions d'euros  
2015 : 400 millions d'euros  
2016 : 100 millions d'euros

Ce fonds est abondé essentiellement par les locataires à revenus modestes, y compris par ceux en grande

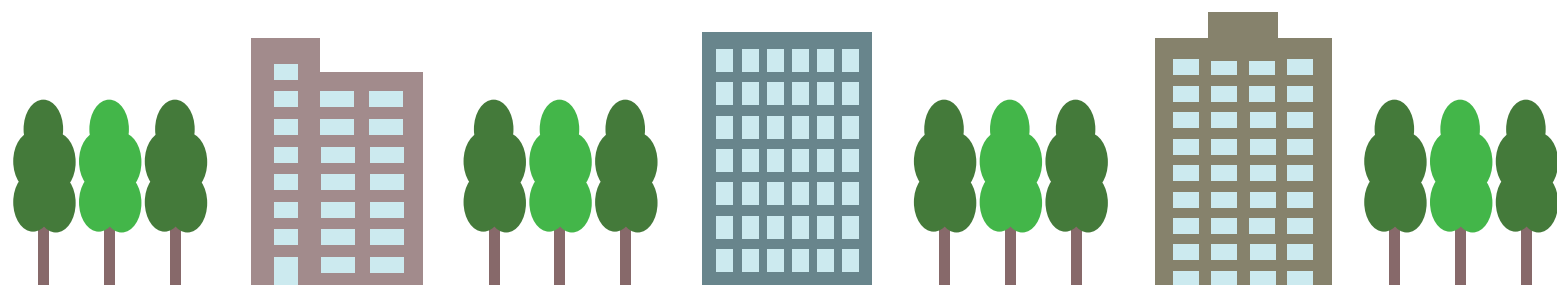
difficulté économique et sociale, par le paiement des loyers dont la charge financière est de plus en plus lourde et non par la solidarité nationale comme il se doit!

750 millions d'euros sont ponctionnés au nom du « Pacte d'Objectifs et de Moyens » dans les trésoreries des organismes HLM pour la période 2015/2018.

La loi « Égalité Citoyenneté », qui se prétend égalitaire, occulte le financement avec une vision très contestable et négative du logement social.

Ces choix gouvernementaux sont les conséquences d'une politique d'austérité mise en place pour dégager les 40 milliards de cadeaux octroyés au patronat, via le CICE, le Pacte de Responsabilité et autres, sans qu'aucun emploi ne soit créé.

Double peine également pour le logement social avec la diminution des budgets des collectivités lo-



cales, véritables partenaires financiers et traditionnels des bailleurs sociaux!

### **Dès 1977, la CGT a dénoncé la suppression de l'aide à la pierre légalisée par les lois Barre, Molle (Boutin).**

Sa substitution par l'APL a vite démontré le danger et les limites de ce système qui a profité aux bailleurs par l'augmentation des loyers et à l'État par la diminution de la part des crédits logements inscrits au Budget.

Les aides au logement financées en partie par le 1 % logement ont pénalisé la construction de logements pour les salariés; sans favoriser pour autant l'ensemble des ménages à l'accès au logement social.

La suppression des allocations logement induites par la nouvelle loi des finances entraîne une baisse des revenus de 60 600 allocataires et une suppression pour 17 000 autres. Cela confirme les griefs exprimés par la CGT sur la dangerosité du dispositif d'accès au logement mis en place.

L'État reconnaît aujourd'hui les méfaits de ce système sans y apporter de solution!

Au final, ce sont les ménages qui subissent de plein fouet à la fois l'envolée des loyers et des ressources en diminutions (bas salaires, pensions réduites, chômage massif).

## **> Le logement devient un enjeu des restructurations et de la concurrence des territoires**

**La CGT lutte :**

- **Au service des salariés**
- **Au service du logement social**

**C'est sur ces bases que les administrateurs CGT défendent les objectifs de l'intérêt général.**

La réforme du 1 % logement (ACTION LOGEMENT) votée par le Parlement sera mise en place le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **> Regard sur le logement social en Pays-de-Loire**

**>** La Région des Pays de la Loire, de par l'avènement du TGV, la proximité du littoral, les délocalisations, l'installation de divers services de l'État et de très grandes entreprises comme la SNCF, la Poste... connaît une croissance démographique annuelle de 10 % pour la Loire-Atlantique et la Vendée.

La forte pression de la demande de logement fait de la Loire-Atlantique un département reconnu en zone tendue avec 43 000 demandes comptabilisées début juillet 2016 dans le fichier départemental.

La Métropole nantaise et l'Agglomération nazairienne font des efforts budgétaires très importants pour favoriser l'aide aux constructions et aux réhabilitations.

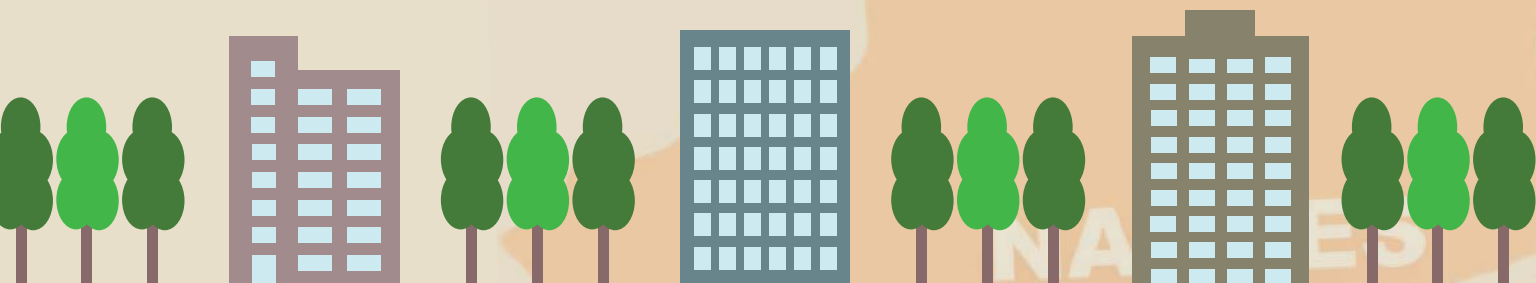
Pour autant, ces efforts, si conséquents soient-ils, sont loin de correspondre aux très grands besoins de la population.

Avec près de 7 000 logements mis en chantier par an et en moyenne depuis 2010 par la Métropole nantaise, les besoins restent criants et supérieurs à 27 700 demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les efforts apportés par la Métropole imposent aux 24 communes de son territoire d'avoir des taux de livraison de logements sociaux allant de 25 à 35 % pour toutes les nouvelles réalisations dans l'habitat immobilier collectif, de façon à satisfaire au plus vite l'article 55 de la loi SRU et de la loi ALUR. Pour autant, il est scandaleux de voir des bailleurs sociaux contraints de vendre des logements pour financer des réhabilitations.

37 000 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, 53 % d'entre eux sont éligibles au parc social, 77 % ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, d'où la nécessité de recouvrir davantage au financement PLAI!

Cette situation est la conséquence des différents lois et décrets (Boutin, Apparut, Duflot, Pinel) et ne



La création du groupe Action Logement représentera plus de 18 000 salariés et sera composée de 5 structures nationales. Elle conduira à la suppression des 20 CIL (Collecteurs Interprofessionnels du Logement) au profit de 16 CRAL (Comités Régionaux d'Action Logement), et ce d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Bien qu'opposée à cette réforme de par le risque d'une mise en concurrence des territoires pour le seul profit des entreprises, la CGT mettra tout en oeuvre pour en atténuer les conséquences sur les salariés du futur groupe Action Logement, permettre le développement du logement social et ainsi répondre aux besoins de la population.

**La CGT revendique, dans le cadre des négociations nationales, pour le logement social et ses personnels, de nouvelles garanties collectives. Elle propose de reconstruire les champs professionnels et de définir des droits interprofessionnels communs.**

**Pour la CGT, il n'y a pas de garantie individuelle forte sans garantie collective solide.**

La RSE (Responsabilité Sociétale ou Sociale des Entreprises) doit transformer profondément la gouvernance du groupe Action Logement.

La démocratie doit permettre de travailler autrement dans les entreprises, c'est une revendication des Hommes et des Femmes qui y travaillent. Citoyens à l'extérieur mais aussi à l'intérieur des organismes.

**La CGT lutte et poursuit ses initiatives** contre le dumping social imposé aux entreprises sous-traitantes du bâtiment.

fait que s'empirer depuis les ponctions records de l'État dans les trésoreries des bailleurs sociaux (à l'exemple de l'OPH Nantes-Habitat ou encore l'ESH Harmonie-Habitat...) en 2011 et 2012.

Autres faits contribuant à la crise du logement, les ventes massives de logements sociaux (véritable propriété des locataires et des contribuables de par le paiement des loyers et des subventions publiques) par des organismes HLM, à l'exemple de Nantes Métropole-Habitat, contraint par la loi et manque d'aides à la pierre de vendre, en 2016, plus de 640 logements publics à des groupes immobiliers du privé, de façon à générer des fonds propres pour financer la construction de nouveaux logements trop souvent plus petits, avec des loyers et charges plus élevés et la réhabilitation du patrimoine.

Nombre de ménages, faute d'avoir accès aux HLM pour cause de dépassement des plafonds, se résignent à tenter l'aventure de l'achat du toit familial. Pour autant et trop souvent, cela conduit à l'endettement, la séparation, la vente du bien, quand il n'est pas saisi par les créanciers, pour se voir dans l'obligation à demander deux logements sociaux de même type, de façon à conserver la garde alternée des enfants.

**Il est urgent** d'abroger la scélérate loi MOLLE (dite Boutin) qui contribue à favoriser la ghettoïsation au détriment d'une plus grande mixité sociale qui existait avant la fin des années 80.

La construction toujours plus nombreuse de logements intermédiaires au détriment de logements HLM à loyers réellement abordables n'est pas une erreur de « casting », mais

une réelle volonté de répondre à la marchandisation du logement public, tant réclamée par le MEDEF et les instances de la Commission Européenne... Une politique de construction qui favorise les niches fiscales (loi Pinel et précédentes), ayant pour conséquences des rentrées fiscales plus faibles.

L'achat en VEFA, généralisé par nombre d'organismes de logements sociaux, augmente les coûts de production de 6 à 7 %, impactant considérablement le montant des loyers et charges, ou encore la nouvelle orientation initiée par le groupe SNI (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) d'être des « Opérateurs globaux » qui consiste essentiellement à produire du logement destiné à la vente pour dégager de substantiels dividendes qui ne sont pas réinjectés dans la construction de logements à loyers abordables...



# L'ACCÈS AU LOGEMENT EST UN DROIT POUR TOUS !

## POUR RESPECTER CE DROIT ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES POPULATIONS ET DES SALARIÉS, LA CGT REVENDIQUE :

- La création d'un service public de l'habitat et du logement.
- Le retour à l'aide à la pierre, pour l'accès au logement social au plus grand nombre, à des loyers abordables.
- Une politique nationale du logement, avec une gestion décentralisée au niveau de chaque bassin d'habitat.
- Une production satisfaisant les besoins, soit 200 000 logements publics sociaux pendant cinq ans, en plus de ceux de la politique de la ville, avec un financement conséquent de l'État.
- L'application réelle de la loi SRU qui impose 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.
- La réorientation des avantages fiscaux dont bénéficie le privé (dispositif PINEL...) en faveur du logement social.
- Le retour à un taux administré du livret A fixé par l'État, socle incontournable du financement du logement social, excluant sa banalisation.
- L'élargissement de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) à toutes les entreprises privées, au taux réel de 1 % de la masse salariale (uniquement sous forme de subvention), et la mise en place d'un dispositif similaire pour les trois versants de la Fonction publique,
- Le renforcement du rôle des représentants des organisations syndicales et des usagers au sein des organismes HLM.
- La démocratisation du sujet du logement dans l'entreprise avec des prérogatives élargies aux institutions représentatives du personnel.
- L'arrêt immédiat de toutes les expulsions, coupures d'électricité, gaz et eau pour retard de paiement.
- Une charge logement n'excédant pas 20 % des revenus des ménages.
- L'augmentation des plafonds de ressources afin de favoriser une réelle mixité sociale dans nos quartiers.
- La réhabilitation des logements existants pour lutter contre le réchauffement climatique s'accompagnant de la baisse réelle des dépenses énergétiques payées par les locataires.



27 - 28 - 29 SEPTEMBRE 2016

### CONGRES 2016 DE L'USH

