

80ème Congrès HLM

Sous le signe de l'urgence !

Urgence écologique,

Chaque jour qui passe rend plus urgent la nécessité de nous mobiliser pour préserver notre planète et ses habitants.

Sans des mesures fortes et rapides aux échelons international, européen, national et territorial, les conséquences des multiples agressions environnementales seront irréversibles.

Cette justice écologique dont nous avons tant besoin est indissociable de la justice sociale.

Car, comme toujours, les crises quelles qu'elles soient, touchent d'abord les plus précaires, les plus pauvres.

C'est dire combien un tel combat est celui de toute la CGT et de son association INDECOSA-CGT.

Il faut rappeler quelques vérités :

✓ Les 100 plus grandes compagnies mondiales sont responsables de 70 % des émissions de gaz à effet de serre ;

✓ 1 % de la population la plus riche a une empreinte carbone 40 fois supérieure aux 10 % les plus pauvres.

Pour répondre aux enjeux considérables qui sont devant nous, d'autres politiques sont indispensables, en lieu et place de celles qui baissent le pouvoir d'achat, qui précarisent toujours d'avantage, qui ne s'attaquent pas au mode de production capitaliste et qui font du profit des entreprises leur principal objectif.

Il n'y aura pas de véritables solutions à l'urgence climatique et écologique en dehors de politiques fortes et

ambitieuses appuyées sur des services publics développés et renforcés.

Or, depuis des années, les gouvernements successifs ont mis en œuvre des politiques libérales d'austérité, coupant de manière massive dans les budgets, amputant les administrations de milliers d'emplois et procédant à des démantèlements des services au cœur des politiques publiques touchant l'environnement, dont les ministères de *la Transition écologique et solidaire* et celui (du logement) de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Urgence sociale : urgence aux urgences mais pas que !

De ce point de vue, il y a aussi urgence quant à l'octroi des moyens nécessaires aux administrations de contrôle chargées de faire respecter les normes environnementales et de sanctionner celles et ceux qui fraudent. Il y a aussi urgence à réhabiliter la dépense publique et mobiliser les fonds publics nécessaires à des investissements conséquents et créateurs d'emplois dans les politiques publiques de l'environnement, du **transport**, du **logement**, de **l'énergie**, etc....

Ces politiques d'austérité frappent de plein fouet les citoyens et les habitants les plus vulnérables de ce pays et n'épargnent pas les agents de la Fonction publique, en baissant leur pouvoir d'achat, en détériorant leurs conditions de travail, en mettant gravement en péril leurs missions.

À l'heure où le pouvoir exécutif entend aussi s'attaquer à nos régimes de retraite avec une

contre-réforme systémique, la CGT et INDECOSA-CGT entendent bien tout faire pour élever le rapport de force.

Elles œuvrent pour faire entendre leurs propositions dans tous les champs de leur intervention, et en particulier dans celui du logement.

Urgence aussi dans le logement social !

DU PLOMB DANS SON ELAN

S'agissant des politiques du logement, la loi **2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** dite loi ELAN a pratiquement un an d'existence.

Ce texte selon le gouvernement Macron, devait permettre de « construire plus et mieux de logements sociaux et ainsi endiguer la crise du logement en France.

Le premier bilan de son application, qui confirme l'analyse que nous en faisons avant son adoption, est d'ores et déjà désastreux.

- La crise du logement, qui génère de grandes inégalités dans notre pays, n'a non seulement pas reculé mais s'est encore aggravée, avec l'envolée des prix de l'immobilier, notamment à Paris et en région IDF.
- Alors qu'on nous promettait une explosion des constructions pour pouvoir loger plus et mieux, les permis de construire enregistrés se sont effondrés : ils ont reculé de près de 30 % par rapport à l'année précédente.

L'idéologie néolibérale qui imprègne cette loi considère le logement social comme un bien marchand qui doit être rentable financièrement.

Rappelons au passage quelques-unes des mesures les plus négatives de ce texte :

Dans le secteur social

- **Fusion des organismes HLM**, pour les OPH et ESH comptant moins de 12000 logements le regroupement est désormais obligatoire. Seuls 75 organismes sur les quelques 700 bailleurs du secteur ont aujourd'hui la taille requise. Le gouvernement qui pratique avec

un art consommé, la politique de la carotte et du bâton, a demandé à la CDC de rendre éligible 10 milliards d'euros aux bailleurs qui se conformeront au regroupement, ainsi que des prêts à long terme bonifiés jusqu'en 2020 pour soutenir leurs constructions et leurs réhabilitations.

- **Vente des HLM**, l'objectif gouvernemental est de 40000 unités par an contre 8000 auparavant. Pour respecter la loi SRU soit 25% des logements dans chaque commune, les logements vendus restent comptabilisés dans le parc social pendant 10 ans au lieu de 5 auparavant.
- **Examen de la situation des locataires des HLM** tous les 6 ans, l'objectif étant une plus grande mobilité au sein du parc social.
- **Réduction à 10% de la part des logements accessibles aux handicapés**, les logements restants étant appelés à être évolutifs.
- **Projet de fixation des loyers HLM** en fonction des revenus des locataires, cette disposition facultative ? annonce de nouvelles économies sur les APL et donc une hausse des loyers pour les revenus dits moyens.

Dans le secteur « libre »

- **Mise en place du bail précaire** appelé « **bail mobilité** », d'une durée comprise entre 1 et 10 mois pour les étudiants, jeunes et apprentis
- **Encadrement des loyers** : la procédure restante expérimentale, facultative et ne s'appliquant qu'à la demande d'une collectivité territoriale, elle devient une mesure d'exception.
- **Baisse des normes**, au détriment des habitants et des architectes, ce qui se traduira par la dégradation de la qualité des logements neufs (réduction des surfaces, baisse de l'éclairage naturel, de la qualité générale du bâti) laissant aux habitants le soin de supporter les malfaçons ...
- **Durcissement à l'égard des locataires en situation d'impayés ...**

Quant au sort réservé au ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en charge du logement, il n'est pas des plus enviables.

D'après les plafonds de dépenses par ministère publiés le 16 juillet dernier, celui-ci voit son budget pour 2020, revu à la baisse, 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 Aides Personnelles au Logement, le relèvement du seuil des entreprises assujetties à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction de 20 à 50 salariés dans le cadre de la loi Pacte, le gouvernement s'apprête à nouveau à ponctionner les réserves d'Action Logement de 500 millions d'euros pour compenser les baisses budgétaires.

Cette nouvelle mesure, qui semble se confirmer, 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 logement ainsi que de nouvelles aides au logement des salariés ; mais, aussi, des prestations servies aux salariés et aux entreprises depuis 1953, date de la création de l'ex 1% logement.

Les comptes 2019 d'Action Logement font apparaître un résultat et une trésorerie positifs. Mais cet argent – avant tout, celui des salariés – est destiné à faciliter leur accès au logement et non pas à combler les coups de rabot mis dans le budget de l'État.

A cet égard, la CGT exige que le gouvernement renonce à ce nouveau racket sur les comptes d'Action Logement et que toutes les mesures soient prises pour que l'ensemble de la population soit logé de manière digne et pérenne.

Urgence démocratique : démocratiser la gestion du logement

Le modèle du logement social en France : tout changer pour que ça change vraiment !

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.

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 réseau 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 %).

Dans les organismes HLM

Dans 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 (CCH) leur concède au mieux dans les OPH « un *sixième des sièges* » tandis que dans les ESH « *Les représentants des locataires ... détiennent ... 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.**

Dès lors, 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 définitions, aux conventions de mise en œuvre dont elles font l'objet, au suivi de leurs réalisations.

Le grand service public du logement et de l'habitat décentralisé que nous voulons, s'inspire du modèle de la réforme de la sécurité sociale, inscrite dans le programme du Conseil National de la Résistance, dont la CGT a été le moteur.

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 ¾ salariés, ¼ employeurs), un financement autonome fondé sur un système de cotisations (salariales et patronales) sans recours à l'impôt et donc sans contrôle de l'Etat ... selon les principes défendus et appliqués par ses fondateurs (Ambroise Croizat).

Ce système peut parfaitement se transposer au domaine du logement, social notamment :

- **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 général 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 étant nécessairement initiatrice et force de proposition.

En résumé nous réaffirmons le droit au logement pour tous, l'obligation de loger les citoyens dans de bonnes conditions et nous nous battons pour obtenir la juste place (**la première**) aux locataires et à leurs représentants (syndicats ou associations d'usagers) dans les gouvernances et les instances décisionnaires, avec la création à terme d'un grand service public du logement et de l'habitat permettant de garantir l'atteinte de ces objectifs.

Le Congrès HLM de PARIS verra se mobiliser les militants et administrateurs INDECOSA-CGT pour un autre modèle de logement social rendant aux locataires et à leurs représentants la place qui leur revient, c'est à dire la première.

indecosa@cgt.fr

www.indecosa-cgt.fr

BULLETIN D'ADHÉSION

Nom : _____
Prénom : _____ Date de naissance : ____/____/____
Adresse : _____
Code Postal : _____ Ville : _____
Téléphone fixe : _____
Portable : _____
Courriel : _____
Entreprise ou organisme
J'adhère 30 euros

Date et signature

A retourner à IN magazine Case 1-1 263, rue de Paris 93516 •
Montreuil Cedex • Tél. : 01 55 82 84 05

Scannez et découvrez le site d'INDECOSA-CGT



BULLETIN D'ABONNEMENT

INDIVIDUEL

Nom : _____
Prénom : _____
Adresse : _____
Code postal : _____ Ville : _____
Tél. : _____
E-mail : _____
Entreprise ou organisme : _____

COLLECTIF

Responsable de liste et du règlement collectif

Nom : _____ Prénom : _____
Adresse : _____
Code postal : _____ Ville : _____
Tél. : _____

Au numéro : 5 €

Abonnement annuel : Formule papier 30 €
Formule numérique 30 €
Formule papier et numérique 35 €

Je règle par chèque à l'ordre de Indecosa-CGT