



BESOINS SOCIAUX  
LOGEMENT  
SOCIAL



# NON AU SABORDAGE DU LOGEMENT SOCIAL!

1954 fut l'année décisive pour la prise en compte par les Français et donc par l'État de l'urgence du logement de notre pays. 64 ans plus tard, le gouvernement en place avec la loi ELAN, actuellement en débat au parlement, remet en cause la solidarité nationale et signe l'abandon par l'État du logement social et de son modèle économique, bien qu'imparfait.

La CGT et son association de défense des consommateurs (Indecosa CGT) ne peuvent tolérer cette nouvelle attaque contre les populations les plus défavorisées et les plus fragiles de notre pays. La CGT, depuis 1895, n'a eu de cesse de lutter, de revendiquer un habitat sain et décent pour l'ensemble des citoyens de notre pays.

Alors que la crise du logement connaît un accroissement fulgurant et est un vecteur d'inégalités dans notre pays, la politique gouvernementale va contribuer à la progression de cette crise récurrente.

## UNE ATTAQUE SANS PRÉCÉDENT CONTRE LE LOGEMENT SOCIAL

Sous couvert de vouloir construire plus et mieux de logements sociaux, pour soi-disant endiguer la crise du logement en France, le gouvernement, dans la loi ELAN, considère le logement social comme un bien marchand qui doit être rentable financièrement.

Si la loi ELAN (Évolution Logement Aménagement et Numérique) venait à s'appliquer, le Président MACRON et son gouvernement porteraient l'entière responsabilité de la mise en place d'une République à deux vitesses, celle des riches et des rentiers et celle de la France productive, des sans-emplois et des retraités.

Cette loi ainsi que le Plan pour la Croissance

et la Transformation des Entreprises (PACTE) qui prévoit le relèvement du seuil des entreprises assujetties au Prélèvement des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) de 20 à 50 salariés mettent en péril l'avenir de la gestion du logement social dans notre pays ainsi que l'accès à ACTION LOGEMENT pour les salariés des Très Petites Entreprises (TPE) et Petites Moyennes Entreprises. (PME).



## UNE LOI QUI REMET EN CAUSE 168 ANS D'HISTOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

- **Réduction de la part des logements accessibles aux handicapés, l'article 18 prévoit de réduire à 20 % cette part, les logements restants étant appelés à être évolutifs.**

- **Un bail mobilité** (art. 24) d'une durée comprise entre 1 et 10 mois est créé pour les locataires qui justifient être en formation professionnelle, en étude supérieure, en apprentissage, en stage ou mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle sans condition d'âge.

- **Réexamen de la situation des locataires des HLM** tous les 3 ans, l'Assemblée nationale a contesté le texte gouvernemental qui était de 6 ans. Cet article ayant pour objectif une plus grande mobilité au sein du parc social.

- **Fusion des organismes HLM**, pour les organismes OPH, ESH comptant de 1500 à 12000 logements un regroupement sera désormais obligatoire. Seuls 75 organismes sur les quelque 700 bailleurs du secteur ont aujourd'hui la taille requise. Le gouvernement a demandé à la CDC de rendre éligibles 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.

- **La vente des HLM**, l'objectif gouvernemental est de 40 000 unités par an contre 8 000 aujourd'hui. Pour respecter la loi SRU (25 % des logements dans chaque commune doivent relever du secteur social), les logements sociaux vendus seront comptabilisés dans le patrimoine des bailleurs sociaux pendant 10 ans au lieu de 5 aujourd'hui.

- **Détricotage de l'encadrement des loyers**, celui-ci devenant expérimental et facultatif il ne s'appliquera qu'à la demande d'une collectivité territoriale, devenant ainsi une mesure d'exception.

- **Projet de fixation des loyers HLM** en fonction des revenus des locataires, cette disposition annonce de nouvelles économies sur les APL et donc une hausse des loyers pour les revenus dits moyens.

- **Baisse des normes**, au détriment des habitants et des architectes, ce qui signifie la dégradation de la qualité des logements neufs (réduction des surfaces, baisse de l'éclairage naturel, de la qualité générale du bâti). En fin de compte, ce sera aux habitants de supporter les malfaçons...

- **Durcissement à l'égard des locataires en situation d'impayés (article 40)**. Il faudra avoir repris le paiement de ses loyers pour bénéficier des droits ouverts par la procédure de surendettement, or les ménages les plus pauvres sont souvent dans l'impossibilité de reprendre le paiement alors qu'on leur a coupé l'APL, ils seront jugés de mauvaise foi, sanctionnés et expulsés sans relogement. Cette conception de mauvaise foi risque d'être dangereuse dans certaines instances (commission DALO, fond de solidarité logement).



# UNE LOI DANS LA DROITE LIGNE DE LA POLITIQUE RÉTROGRADE MENÉE PAR LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE ET SON GOUVERNEMENT

Le président Macron veut faire disparaître le logement social au profit du secteur privé. L'état va ponctionner plus de 1 milliard d'euros par an sur les ressources des organismes HLM les obligeant

à vendre leurs logements pour récupérer les fonds nécessaires pour la construction et la réhabilitation de leurs immeubles.



## LA CGT EST OPPOSÉE À CETTE LOI ET FORCE DE PROPOSITIONS

Alors que le logement représente le 1er poste de dépense des ménages, que 15 millions de personnes sont aujourd'hui victimes de la crise du logement en France, que les cas de mal-logement, de surpeuplement, de précarité énergétique sont légion, nous sommes fondés à exiger une autre politique en matière de logement.

La garantie d'un logement décent pour tous est un élément essentiel du vivre ensemble, de l'intégration et de la cohésion sociale.

L'État doit être le garant de ce droit sur l'ensemble du territoire National, pour cela, il y a nécessité de développer d'autres politiques publiques en :

- Augmentant la participation financière de l'État pour la construction de logements sociaux neufs, permettant de baisser le niveau des loyers d'environ 30 %. En complément, les Aides Personnalisées au Logement (APL) répondraient, elles, aux situations d'urgence.
- Fléchant les avantages fiscaux (loi PINEL et autres...) en faveur de la construction et réhabilitation de logements sociaux.
- Donnant d'autres moyens au dispositif de la Participation des Entreprises et des Employeurs à la Construction (PEEC) pour répondre aux besoins de logements de tous les salariés et donc en élargissant la collecte à 1 % de la masse salariale à l'ensemble des entreprises et à la fonction publique.
- Libérant des terrains constructibles à un prix de vente compatible avec l'équilibre économique des opérations de construction du logement social.

La CGT et son association Indecosa-CGT ont répondu présent et participé, depuis le congrès de l'USH de Strasbourg en 2017 au Collectif VIVE L'APL et à la Plateforme sociale ainsi qu'aux manifestations et rassemblements durant toute l'année 2018.



**Le Congrès HLM de Marseille verra se mobiliser les militants et administrateurs CGT et Indecosa-CGT pour montrer leur opposition à cette loi et revendiquer :**

- **Un logement décent pour tous.**
- **Un montant de la quittance (loyer et charges) qui n'excède pas 20 % des revenus des ménages.**
- **Une revalorisation des allocations (logement, APL).**
- **La construction d'un million de logements sociaux de qualité et financés par l'État.**
- **Une réhabilitation thermique des logements existants**
- **L'arrêt de la vente du parc HLM.**
- **Un grand service public de l'habitat et du logement décentralisé...**

# INDECOSA

# CGT

# 13



Selon un rapport de la fédération Habitat et Développement, plus d'un Marseillais sur 8 vivent dans un logement insalubre. Le problème concerne 40000 logements et touche 100000 habitants principalement situés, on n'en sera pas surpris, dans les quartiers défavorisés de la cité phocéenne.

La région PACA fait partie des zones dites tendues en raison du manque criant de logements. Cette situation est de plus aggravée par la démobilité de certains bailleurs dans l'entretien de leur patrimoine.

À cela s'ajoute une dégradation des conditions sanitaires, comme par exemple à la cité Bel-Air située dans le deuxième arrondissement de Marseille. L'absence d'entretien et de travaux expose ainsi 6900 habitants au risque de légionellose.

On déplore en outre le retour de plus en plus fréquent des punaises de lit dans plusieurs quartiers (Belle de Mai, le troisième arrondissement...), au CHU de la Timone où le service des urgences ainsi que les unités de soins du 12<sup>e</sup> étage ont dû être fermés. Cette véritable invasion rend la vie des habitants et des patients insupportable.

Plus généralement, Marseille connaît d'énormes problèmes de propreté... inédits pour une ville française.

Tant et si bien que des citoyens, avec le soutien d'INDECOSA-CGT 13, se mobilisent pour dénoncer l'insalubrité à Marseille, et alors que les autorités, elles, prétendent contre l'évidence que la situation est en voie d'amélioration.

De plus, la spéculation immobilière organisée permet à certains de s'enrichir toujours plus et de laisser faire les marchands de sommeil.

**INDECOSA-CGT des Bouches-du-Rhône considère cet état de fait comme inacceptable !**



## **LE DROIT AU LOGEMENT NE SE NÉGOCIE PAS, IL DOIT S'APPLIQUER**

D'ores et déjà, elle a décidé de s'engager dans la campagne des élections des représentants des locataires chez les bailleurs sociaux qui se dérouleront du 15 novembre au 15 décembre de cette année (2018), pour faire entendre une autre voix, celle des locataires, afin qu'ils prennent leurs affaires en mains et changent les choses.

Nous serons également présents aux côtés de nos camarades au Congrès de l'USH qui se tient cette année dans notre cité.

# Rejoignez-nous !

**INDECOSA-CGT 13**

23 Bd. Charles Nédelec 13003 MARSEILLE  
Email : [consom13@cgt.fr](mailto:consom13@cgt.fr) - Tel. 08 05 69 03 79



La Confédération Générale du Travail - 263, rue de Paris, 93516, Montreuil cedex  
Tél : 01 55 82 80 00 - <http://www.cgt.fr/>  
INformation et la DEfense des COnsommateurs SALariés  
263, rue de Paris - 93516 Montreuil Cedex | Tél. : 01 55 82 84 <http://www.indecosa.cgt.fr/>