

Groupe Avenir Service Public de l'Équipement

Organisme de recherches du SNPTAS CGT

Les notes du Gaspe

***Crise du logement
missions des services
intervention et action de la CGT
(première partie)***



Les tentes des enfants de Don Quichotte à Paris – Canal St Martin

Au Sommaire

p. 4

Avant – propos

p. 6 Point 1

***Introduction aux travaux : Sylvain de Biasi
Secrétaire du SNPTAS-CGT
(Extraits)***

p. 8 Point 2

***Quelques flashes en guise d'introduction
Présentation par Jean-Pierre Labroille (15 diapositives)***

p. 18 Point 3

***La réorganisation des services et notamment
ceux du logement
Présentation de Didier Lassauzay (30 diapositives)***

Avant - propos

Le SNPTAS-Cgt a organisé le 14 décembre 2006 une journée d'études et de débats au CIFP de Toulouse sur la politique dans le domaine du logement et notamment sur l'intervention des services sur ce domaine. Cette réflexion a paru d'autant plus nécessaire que les services déconcentrés - et en particulier les DDE - sont l'objet d'une très importante restructuration, la plus importante depuis la constitution du Ministère de l'Equipement en 1966. Cette restructuration s'effectue par la réforme de l'Etat, la mise en oeuvre de la LOLF et la seconde décentralisation. Les services déconcentrés issus de la réorganisation des DDE vont conserver la mise en oeuvre de la politique du logement. En effet, si la décentralisation se traduit par un important mouvement d'externalisation vers les collectivités territoriales et confère donc des prérogatives nouvelles aux collectivités locales, l'Etat conserve des missions importantes de régulation et d'intervention, et, en particulier au niveau des services déconcentrés réorganisés. Cela concerne notamment le logement.

Pour le SNPTAS-Cgt, il est impossible de ne considérer que les aspects techniques et organisationnels du logement, aspects bien entendu importants, puisqu'ils concernent le travail des agents, la reconnaissance de leurs compétences, de leurs salaires et des garanties collectives, c'est à dire le statut de la Fonction publique.

C'est pourquoi la politique du logement sera analysée et des propositions Cgt ou, le cas échéant d'autres organisations du mouvement social seront présentées à partir des travaux de la réunion du 14 décembre 2006. Comme on le dira plus loin, des questions importantes qui n'ont pu être abordées que très succinctement dans le cadre de cette journée du 14 décembre seront présentées à partir de divers documents dans les Gaspe consacrés après celui-ci à la question du logement.

La question du logement - ou plutôt comme cela a été dit lors de la réunion du 14 décembre - la crise actuelle du logement a été posée au grand jour par l'association Don Quichotte et par le DAL qui ont mené des actions spectaculaires pour attirer l'attention de l'opinion sur des situations intolérables. Par ailleurs la mort de l'Abbé Pierre, récupérée par les médias et le pouvoir politique en place a rappelé son intervention en 1954 - comme les prophètes - en dénonçant la situation intolérable faite aux mal-logés, aux sans abris, situation allant jusqu'à la mort en 1954 d'une femme à Paris.

Les actions des Enfants de Don Quichotte ou celle du DAL, comme celles menées à l'époque des « sans », notamment les sans papiers portent le débat sur la place publique et obligent les organisations politiques ou syndicales à prendre parti. Elles montrent que l'optimisme du gouvernement et de la Fédération patronale du Bâtiment selon qui la construction de logements ne cesse de croître dans la dernière période ne prennent pas en compte la réalité ; la crise du logement ne concerne pas seulement un petit nombre de clochards et de marginaux.

Au-delà de ces actions de témoignage, indispensables pour porter les cas les plus scandaleux devant l'opinion et contraindre le gouvernement à les résoudre, la crise du logement se développe de façon ininterrompue depuis des années. Force est de constater que depuis 1954 - date de l'appel prophétique de l'Abbé Pierre, les politiques du logement menées par les divers gouvernements ont certes conduit à des résultats : éradication du bidonville de Nanterre, construction de logements, restructuration des zones urbaines dans un mouvement puissant où la population habitant en ville est passée aujourd'hui à 80%. Mais sans cesse la crise du logement est réapparue sous de nouvelles formes.

Agents de l'Etat et ayant la charge de mettre en oeuvre une politique de logement, nous ne pouvons appliquer la Loi et le règlement sans prendre en compte la situation du logement en France à ce jour. Nous pouvons intervenir dans notre pratique professionnelle, en tant que citoyens et, en tant que syndicalistes CGT.

L'orientation de la CGT est la suivante : **le droit au logement** doit être réalisé concrètement. C'est un axe d'intervention et d'action aussi important que celui sur les salaires ou les nouvelles garanties collectives à imposer.

Le droit au logement est proclamé dans une unanimité suspecte par les candidats à l'élection présidentielle. Mais il y a une marge entre promesse et réalisation concrète. Et, d'autre part, depuis une longue période, la politique a consisté à organiser un traitement social du logement plutôt qu'à permettre la mise en oeuvre concrète de ce droit. Simultanément la tendance à la marchandisation du logement, comme celle de toutes les activités est nécessairement contradictoire avec le droit au logement comme c'est le cas pour le droit à la santé, pour s'en tenir à cet exemple. Toutefois des luttes ont contraint les divers gouvernements à prendre en compte le droit au logement par diverses mesures législatives ou réglementaires.

Les interventions, lors de la journée du 14 décembre 2006, ont également réaffirmé la validité de l'intervention publique dans le domaine du logement ; cette position ne relève pas d'un a priori idéologique ou de la récitation d'un bréviaire ; elle se fonde sur le constat que la fonction collective du logement, avec son corollaire le droit au logement, ne peut être assurée avec la solidarité indispensable par le privé ou la privatisation rampante qui se développe dans le secteur du logement. Les politiques menées depuis des années, fondées sur la marchandisation du logement l'ont prouvé.

Dans la période présente, le mouvement social doit imposer que le droit au logement passe de la proclamation à la réalité. La journée du 14 décembre est un élément – modeste - dans cet effort militant.

Agents de l'Etat, les services dans lesquels nous travaillons sont réorganisés dans le cadre de la réforme de l'Etat, et, plus particulièrement concernés par le processus d'externalisation vers les collectivités locales. Cette situation soulève doutes et interrogations sur le devenir des services et le sens de notre travail. Pour autant ce que l'on vient de dire plus haut conforte la validité de l'intervention publique en général, et celle de nos services en particulier.

Dans ce Gaspe n°33 vous trouverez

- l'introduction au débat par Sylvain de Biasi, secrétaire général du SNPTAS-Cgt

Ce sera l'objet du Point 1

- Quelques flashes en guise d'introduction : présentation par Jean-Pierre Labroille (15 diapositives)

Ce sera l'objet du Point 2

- La réorganisation des services et notamment ceux du logement présentation de Didier Lassauzay (30 diapositives)

Ce sera l'objet du Point 3

Nous présenterons dans des Gaspe à venir d'autres éléments qui, soit ont été développés par les intervenants, soit simplement cités – faute de temps – en référence.

Le coordonnateur du GASPE : Roger ESMIOL

Point 1

Introduction aux travaux : Sylvain de Biasi, Secrétaire du SNPTAS-CGT (Extraits)

Je vais vous présenter notre démarche

Un groupe de travail et d'action sur le logement a été constitué il y a 18 mois par notre syndicat PTAS avec deux objectifs majeurs :

1-Mieux impliquer nos équipes militantes sur le domaine du logement dans des services du ministère en pleine réorganisation afin notamment que nos équipes puissent mieux comprendre les enjeux et donc mieux défendre le rôle et les missions publiques dans ce domaine.

2-Être mieux à même en tant que syndicat et plus globalement de manière citoyenne d'apporter notre contribution et nos propositions sur un sujet de société aussi important.

La Commission exécutive du SNPTAS-CGT a validé trois thèmes, à partir des travaux et des débats du groupe de travail.

Thème N°1

L'état des lieux : quelle est la situation du logement en France ? Quelle(s) crise(s) peut on repérer ? Quelles sont sur ce point les propositions de la CGT ?

Thème N°2

La réorganisation du Ministère : comment évoluent les services de l'État chargés du logement et de l'habitat ? Quel est l'impact de la décentralisation ? Comment se modifient les missions de l'État ? Quelles sont les conséquences des mutations en cours et à court terme pour les personnels ? Quelles compétences implique cette évolution des services ? Quelles revendications CGT ?

Thème N°3

Quelle est la situation du logement pour les salariés du Ministère ? Comment connaître cette situation ? Comment agir CGT ?

Quelques faits pour illustrer la gravité de la situation

Cette session est placée sous le signe de la crise du logement. Ce n'est pas une caractérisation dogmatique de la situation. Cette crise est à la fois quantitative : nombre de logements insuffisants et qualitative. J'illustre mon propos en citant rapidement quelques données, qui seront développées par les intervenants au cours de la journée. Selon l'INSEE 3,1 millions de personnes souffrent de «mal logement ou d'absence de logement». 3% des résidences principales ne répondent pas aux normes ; l'INSEE indique par ailleurs 700 000 logements précaires et 90.000 personnes. Il n'est donc pas étonnant que le logement soit pleinement au cœur des débats de société actuels : droit au logement, personnes sans logis, avenir du logement social, expulsions, inégalité entre les individus mais aussi entre les territoires... Les coûts de l'immobilier continuent de monter, le taux d'effort des ménages est très important, des débats sont largement ouverts sur la quantité et la qualité nécessaires des constructions, sur l'urbanisation, le foncier. Comme le préciseront les intervenants, les différentes catégories sociales ne sont pas touchées de la même manière par la crise du logement.

Celle-ci frappe d'abord les personnes en situation précaire : immigrés, chômeurs, sans papiers, travailleurs clandestins et autres exclus ; mais elle atteint aussi les salariés, les jeunes ou les retraités à faibles revenus. Pour ce qui est de l'aspect qualitatif de la crise du logement, je cite le secteur insalubre, la dégradation de nombre de logements... Bien entendu ces sujets nous concernent directement comme syndicat, comme citoyen et professionnellement comme acteurs dans ce domaine. Il nous est apparu nécessaire d'analyser la situation dans ce domaine et d'approfondir notre démarche syndicale.

Le Ministère est l'objet d'une très importante réorganisation

La réorganisation du Ministère s'effectue dans le cadre de la seconde décentralisation ; de la réforme de l'État et en particulier de la LOLF. Elle concerne tous les services et en particulier les services déconcentrés tels que les DDE et les DRE. Je ne développerai pas ces points et vous renvoie à votre documentation. Je rappelle cependant que les services qui s'occupent du logement sont évidemment concernés par cette réorganisation : Directions de l'administration centrale, CETE, DRE, DDE, Services techniques ou de recherche : CERTU, CSTB, Agences telles que l'ANAH ou l'ANRU.

Les militants du SNPTAS-CGT dans les services ont effectué un très important travail d'information du personnel, d'intervention et d'action dans les services sur la décentralisation, la réforme de l'Etat et la réorganisation des services.

Je voudrais insister sur un point. L'État conserve, dans ce cadre d'importantes prérogatives. Cela est vrai aussi dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et du logement. Dans notre session, nous avons pris le parti de ne pas étudier les questions du financement du logement, mais le financement du logement par l'Etat constitue un poste très important, inscrit d'ordinaire au budget de l'Équipement, mais aujourd'hui affiché dans un autre ministère.

D'autres organismes publics interviennent dans le secteur du logement

D'autres intervenants majeurs sont présents dans le domaine : les collectivités locales, des agences, des organismes publics ou privés, des associations ; à noter les organismes du système financier, et en particulier la Caisse des dépôts avec son réseau. Martine Simon, du Syndicat CGT du Trésor interviendra sur ce point. Il convient donc d'examiner le rôle de chacun et plus particulièrement bien sûr pour ce qui nous concerne le rôle du service public et d'essayer de se projeter un peu dans l'avenir. J'évoquerai enfin, pour mémoire et sans développer les actions concernant le logement de l'Union européenne.

Je voudrais également dire que les difficultés rencontrées par la population n'épargnent pas les agents publics et en particulier les salariés de l'Équipement.

Une importante question de méthode : nous aborderons les questions de logement de façon globale, concernant tous les citoyens. Pour autant, il est de notre responsabilité en tant que syndicat CGT : quelles sont les difficultés que rencontrent les salariés du Ministère. Bien que des mesures spécifiques existent, les personnels de nos services, ont de plus en plus de mal pour se loger. Des jeunes refusent leur titularisation ou leur promotion car ils ne peuvent pas assumer le coût d'un loyer sur leur nouveau lieu d'emploi. Des revendications nouvelles sont à construire.

Pour ces différentes raisons, le groupe de travail logement du SNPTAS-CGT a demandé à la Commission exécutive du SNPTAS-CGT d'organiser une session d'études et de débats sur le thème du logement. C'est d'ailleurs la pratique du SNPTAS-CGT d'organiser des sessions d'études et de débats pour que notre réflexion collective progresse sur des questions importantes, comme la session d'études et de débats sur les compétences.

La présente session ne répondra évidemment pas à toutes les facettes de la question du logement ; il faudra poursuivre le travail sur ce domaine. Cette session rassemble des responsables syndicaux et des personnels travaillant notamment dans le domaine habitat-logement (...)

NDLR : Dans un prochain Gaspe, nous présenterons un ensemble de documents supports qui ont été transmis aux groupes de travail cités en référence (Cf ci-dessus les thèmes I, II, III débattus dans les groupes de travail préparatoires à la session du 14 décembre).

Point 2

Quelques flashes en guise d'introduction : présentation par Jean-Pierre Labroille (15 diapositives)

On trouvera ci-après les 15 diapositives que Jean-Pierre Labroille a présentées en introduction à la session d'études et de débats du 14 Octobre. Jean-Pierre Labroille milite actuellement principalement à l'Union Régionale CGT d'Aquitaine. Il travaille en liaison étroite avec le SNPTAS-CGT et il a participé activement aux groupes de travail qui ont préparé la session d'études et de débats du 14 décembre 2006. Par ailleurs il a été élu sur la liste CGT présentée à la CAD des personnels non-titulaires sur règlement CETE, dénommés généralement : « Huitième CETE ».

Les 15 diapositives ont été accompagnées d'un commentaire de présentation par Jean-Pierre Labroille, commentaire que nous ne reproduisons pas, car, pour des raisons techniques, il ne nous a pas été possible d'enregistrer les interventions et les débats du 14 décembre.

Ces diapositives présentent les points suivants :

1. Le logement : une approche macro-économique.
2. Une situation de ségrégation sociale.
3. Les acheteurs de logements, l'âge du patrimoine, les secteurs de la construction neuve, le parcours résidentiel, le rythme de la construction des HLM.
4. Les autres diapositives illustrent ces points à partir de la situation concrète en Aquitaine.

Une lecture superficielle de ces diapositives pourrait donner l'illusion que la crise du logement sera résolue au plan quantitatif. Ce n'est pas ce qui a été dit par l'intervenant dans sa présentation qui a insisté sur la crise profonde du logement, quantitative et qualitative. Un autre document de JP Labroille que nous publierons dans un Gaspe ultérieur le démontre. Par ailleurs, le groupe de travail avait considéré dès sa première réunion que la crise actuelle du logement devait être analysée au plan quantitatif et qualitatif.

Dans le commentaire de la deuxième série de diapositives, cette question est posée aussi dans le commentaire. Dans le milieu professionnel, des approches et des pratiques novatrices apparaissent. On pourra se reporter à l'entretien réalisé avec Jacques Hertzog, citoyen suisse qui dirige un important bureau d'architecte (250 personnes) par le Moniteur – Cf le Moniteur du 23 février 2007 page 54 et suivantes.

Le logement en France

Quelques flashes en guise d'introduction

Jean-Pierre Labroille

journée d'études logement du SNPTAS-CGT
Toulouse 14 décembre 2006

L'aspect macro économique

- Le logement pèse davantage dans l'économie
- En 2004 la collectivité a dépensé 353,5 milliards d'€
soit +7,1% (PIB + 4% !)
- En 2004 : loyers+foncier+construction=21,3% du PIB
- L+F+C = +0,6% du PIB par an de 2002 à 2004
- Effort public pour logement = 1,57% du PIB en 2004
 - = 1,72% du PIB en 2000
 - = 1,97% du PIB en 1984

Aspect macro économique Les dépenses des ménages

- - En 2002 à 2004 : loyers +5,4% par an,
- - Dépenses courantes par logement + 5,4% en 2005,
- - Dépenses courantes logement nette des aides = + 0,8% en 2005 soit 22% des dépenses des ménages

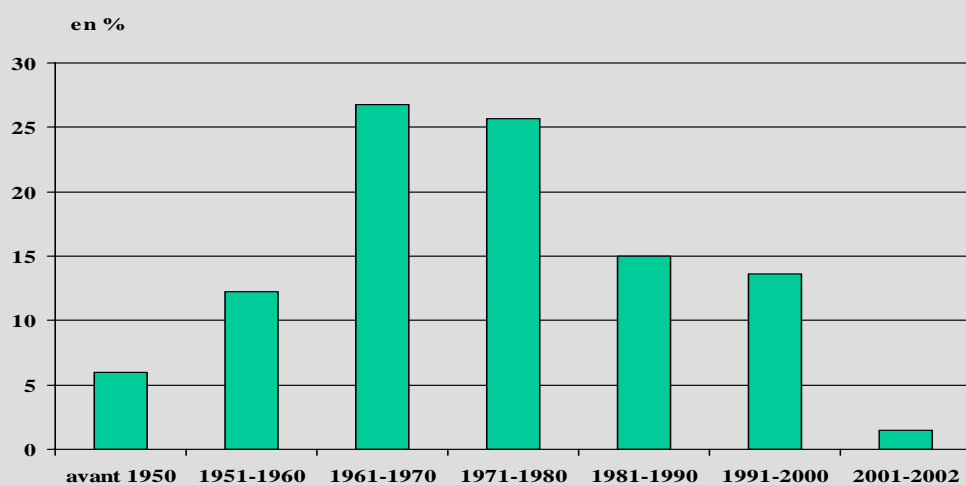
Une situation de ségrégation sociale

- - locataires HLM 1062€ en 2001 par UC
- - locataires privés 1410 €
- - propriétaires 1606€
- - en 2005 loyers privés = +45% loyers hlm dans agglos < 20 000 hbts, +130% en agglomération parisienne
- - de 99 à 2005 : revenu ménages = +25,8%
- prix logts anciens = + 90,1%
- prix logts neufs = + 72,4%

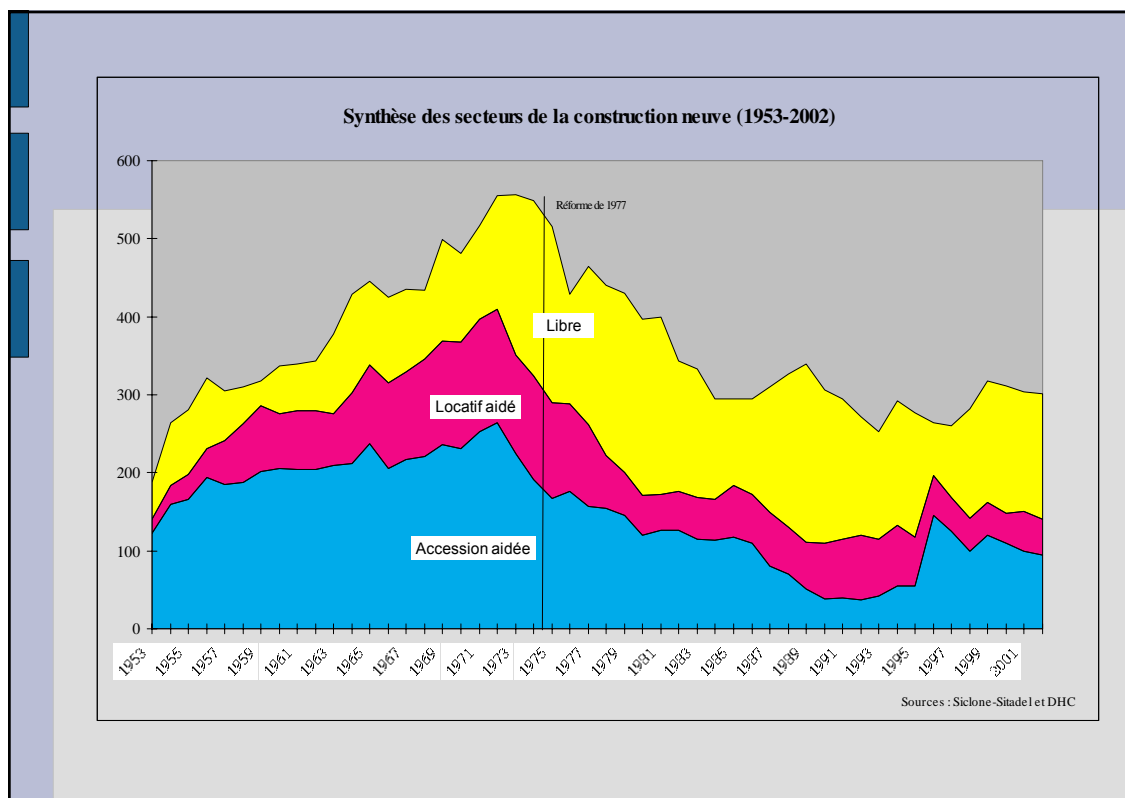
Évolution des acheteurs de logements

	Acheteurs avec emprunts	< 3 smics	> 5 smics
En 2000	680 000	340 000	100 000
En 2005	750 000	250 000	150 000

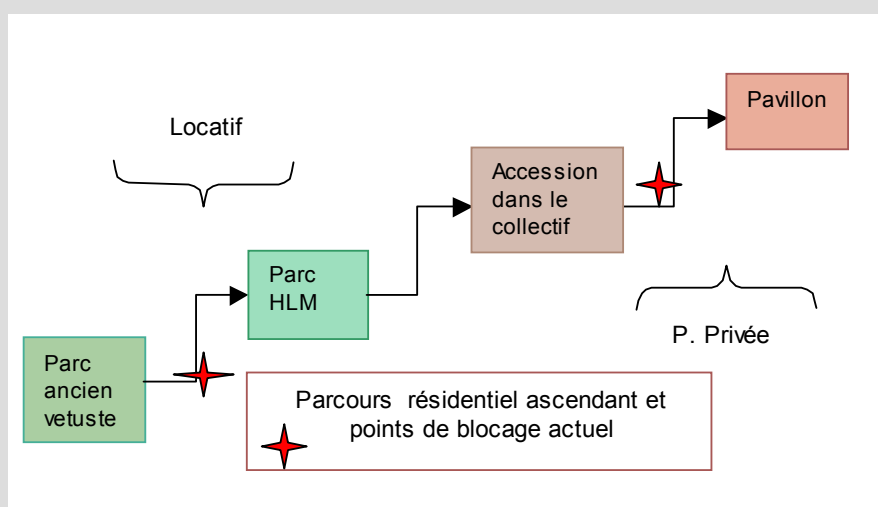
Age du patrimoine



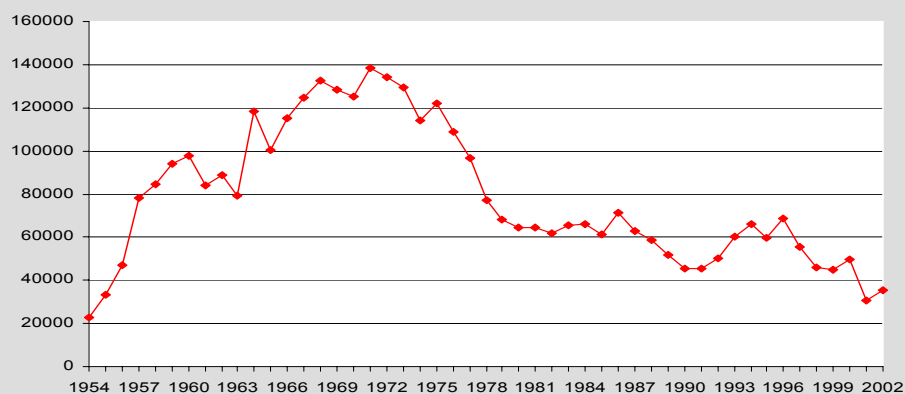
Source: EPLS au 01/01/03, DAEI/SES



Le parcours résidentiel : points de blocage



Le rythme des constructions des organismes d'HLM



Source: EPLS au 01/01/03 – DAEI/SES

AQUITAINE: POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI SELON STATUT ET CONDITIONS DE TRAVAIL

	<u>Tous actifs</u>		<u>Femmes 15/24 ans</u>		<u>Hommes 15/24 ans</u>	
<u>Salariés</u>						
- apprentis	14 442	1,3 %	4 488		9 954	
- intérim	16 431	1,5 %	863	22,2 %	2 626	23,33 %
- emploi aidé	29 072	2,6 %	3 710	19,56 %	2 627	26 %
- Stagiaire rémunéré	6 960	0,6 %	1 125	32 %	1 183	34,4 %
- CDD	86 384	7,7 %	8 077	16,55 %	7 756	20,63 %
- Titulaire F.P.	200 264	8,0 %				
- CDI	585 006	52,5 %	11 150	37,9 %	15 996	39 %
<u>Non salariés</u>						
- indépendants	87 753	7,9 %				
- employeurs	71 774	6,4 %	817	2,8 %	1 962	4,9 %
- aide familiale	17 261	1,5 %				

AQUITAINE: AGE / PRECARITE AU TRAVAIL/ TEMPS PARTIEL / tous actifs dont femmes

Actifs à temps partiel	20,30%	29%	19,70%	19%
dont femmes	34,80%	43,20%	35%	31,70%
Précaires: apprentis, inter	16,30%	61,50%	14,20%	7,50%
emp aidés, stag rém, CDD				
dont femmes	17,90%	62,10%	15,60%	8,90%
Précaires à temps partiel	6,20%	18,30%	5,60%	4,10%
dont femmes	9,10%	24%	8,60%	6%

Les % se lisent en colonne.

AQUITAINE: RELATION CSP personne de référence / STATUT D'OCCUPATION des SALARIES

	Cadres Intermédiaires	Professions	employés	ouvriers
• Propriétaires	64,3%	55,5%	36,3%	47,5 %
• Locataires	31,3%	39,8%	56,9%	48,0%
dont				
– hors HLM	27,1%	29,8%	34,6%	30,6%
– HLM	3,0%	8,5%	20,2%	15,6%
– Meublés	1,2%	1,5%	2,1%	1,8%
– Logés gratuitement	4,4 %	4,8%	6,8%	4,4%
• Population concernée	256 856	414 768	316 091	640 724
• Nombre de résidences principales concernées	90 762	157 109	136 246	215 008

AQUITAINE: RELATION âge personne de référence / STATUT D 'OCCUPATION des SALARIES

	15/29 ans	29/39 ans	40 ans et plus
• Propriétaires	9,8%	40,8%	69,3 %
• Locataires	84,1%	53,1%	25,5 %
dont			
– hors HLM	61,7 %	36,5 %	16,4 %
– HLM	13,6 %	14,9 %	8,3 %
– Meublés	8,7 %	1,7 %	0,8 %
– Logés gratuitement	6,1 %	6,1 %	4 %
• Population concernée	227 424	603 196	1 982 524
• Nombre de résidences principales concernées	131 459	206 574	874 447

AQUITAINE: QUELQUES EVOLUTIONS DEPUIS 1999

- France entière :
- *source INSEE de janvier 99 à janvier 2005* : - ICC + 19,6
- - poste logement dans les dépenses des ménages + 13, 84 %
- - évolution des salaires bruts dans la fonction publique + 5,63 %
- *source FNAIM de mi 2000 à mi 2005*
- - prix des appartements + 100 %
- - prix des maisons + 69 %
- En Aquitaine
- De 1999 à 2003 le prix du m2 du logement neuf dans la CUB + 40 %
- De juillet 2004 à juin 2005, prix des appartements + 20,4 % à Bordeaux, + 20,2 % à Bayonne, + 19,5 % à Pau. Nouveaux loyers dans la CUB + 6,3 %
- Sur côte basque de 99 à 2003 prix terrain à bâtir à St Pee + 100 %

AQUITAINE: SITUATION DANS LE SECTEUR LOCATIF

- **Fin 2003 : 105 000 demandes non satisfaites dans le secteur social dont 72% en Gironde qui compte 56% des logements locatifs sociaux et 44% de la population de la région**
- **En 2005 il faut 3 ans d'attente pour pouvoir espérer un logement HLM**
- **Dans le secteur locatif privé les agences immobilières exigent :**
 - **des revenus stables supérieurs ou égaux à 3 fois le montant du loyer**
 - **des garants ayant des revenus de 4 fois le montant du loyer**
- **30% des besoins en logement sont hors marché en Gironde**
- **Déficit de logements locatifs sociaux par rapport à la loi SRU : 26 898 logements en 2002 à l'échelle régionale**

Point 3***Quel est l'impact de la réorganisation de l'Etat dans le domaine du logement présentation par Didier Lassauzay (30 diapositives)***

On trouvera ci-après les 30 diapositives présentées par Didier Lassauzay lors de la journée d'études et de débats du 14 décembre 2006. Ces flashes dressent un panorama des principales dispositions législatives et réglementaires concernant la politique du logement :

1. la politique du logement au travers de la Loi de décentralisation avec les implications concrètes sur divers domaines ; les diapositives sont référencées sous le timbre LRL (Loi de décentralisation du 13 août 2004),
2. trois axes de la politique gouvernementale,
3. les points essentiels de la loi de cohésion sociale,
4. les principales mesures du pacte national pour le logement,
5. une synthèse de la Loi Engagement national pour le logement, dont les différentes diapositives sont référencées sous le timbre « Loi ENL »

Ces divers documents donnent un aperçu de la politique actuelle du logement. Il convient de noter qu'une politique nationale de l'Etat demeure ; la décentralisation - et notamment la seconde - a modifié mais non aboli les modes d'intervention de l'Etat, et pour ce qui nous concerne de nos services. En particulier la DDE dans sa nouvelle configuration. On doit citer également, comme services intervenant, - liste non exhaustive - outre les DDE, les DRE, les CETE, le CERTU ; le CSTB pour sa part intervient pour la définition des normes du bâtiment ; il est doté d'un très important service d'acoustique dont les travaux concernent directement le logement, en particulier pour les modes d'isolation par rapport au bruit. Il convient également de noter les directions d'administration centrale, en particulier la DGUHC, la DAEI sans oublier le Plan Urbanisme et Construction, organisme de pilotage central de la recherche dans ses domaines de compétences.

Il existe donc un service public par l'intervention de ces différents organismes ; par ailleurs la puissance publique intervient également au niveau des collectivités territoriales.

Dans sa déclaration du 17 janvier 2007, à propos du droit au logement opposable, renouvelle sa position en déclarant notamment : « *Pour la Cgt, l'effectivité du droit au logement ne sera véritablement garantie que dans le cadre d'un grand service public de l'habitat et du logement, adossé à un pôle public de financement dont le livret A doit rester le socle incontournable* ».

Quatre remarques sur ce point :

1. L'existence d'un **service public du logement** est une nécessité pour les raisons qui ont été sommairement indiquées dans l'avant-propos. Mais sa constitution ne doit pas, comme pourrait le laisser entendre la proposition de la Cgt ou le projet de Loi du Parti communiste français être créée ex nihilo ; des services existent à ce jour, constitués progressivement depuis des décennies, avec des compétences et un savoir faire certain; ce service public comprend les services d'Etat (y compris les services d'étude et de recherche et les établissements publics), les services des collectivités locales, les organismes financiers tels que la Caisse des dépôts... Sous quelle forme organiser concrètement cet ensemble ? Comment assurer l'intervention des usagers (lesquels, tout le monde étant usager du logement), les salariés ? Et enfin, ce qui n'est pas le plus facile, comment le mouvement social peut-il imposer la prise en compte politique de ce projet ?
2. La création d'un service public de l'habitat et du logement ne suffit pas : la question centrale est de savoir quelle politique est (ou sera) menée dans ce domaine.
3. Le droit au logement ne sera effectif que par l'intervention du mouvement social, afin d'imposer que les arbitrages politiques et financiers soient réalisés en sa faveur.
4. Enfin, comment construit-on ? Quelle urbanisation ? Quelle architecture ? Les réponses à ces questions ne trouvent pas consensus dans le milieu professionnel et dans les organismes de recherche. Un échange, où des positions contradictoires sont apparues a eu lieu le 14-12-2006.

Notes :

1. Dans un Gaspe ultérieur, on trouvera la liste des services de l'Equipe avec leurs missions
2. Un dossier se ra présenté ultérieurement
3. Un Ministère compétent dans le domaine du logement a été créé à la Libération



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

**Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux
libertés et responsabilités locales
(Loi LRL) (décentralisation)**

La politique gouvernementale du logement



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi libertés et responsabilités locales

**Eléments de la loi LRL
concernant le logement**

**Nouvelles responsabilités pour les CT surtout
les EPCI pour conduire les politiques locales de
l'habitat**

**Création des CRH (comité régional de l'habitat)
(à la place des CDH sauf DOM)**



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

Aides à la pierre

- délégation par convention de compétences
État vers les EPCI disposant d'un PLH et
vers le département pour le reste du
territoire
- délégation possible des aides en faveur de
l'amélioration de l'habitat privé (ANAH)
- redéfinition des PLH (programme local de l'habitat)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

FSL (fonds solidarité logement) :

Transfert de compétence aux départements

Prise en charge élargie aux impayés d'eau, d'énergie, de
services téléphoniques

Financement par le département, avec convention avec
EDF – GDF, distributeurs d'eau, opérateurs de services
téléphoniques

PDALPD (plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées) :

Maintien co-gestion État-département



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

Permis de construire – actes ADS :

**Fin de la mise à disposition gratuite des services
de l'État pour l'instruction des actes ADS
(application du droit des sols) pour les communes
et EPCI de plus de 10 000 habitants**



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

Contingent préfectoral de réservation de logements sociaux :

**Délégation possible du préfet vers les
communes ou EPCI de tout ou partie du
contingent préfectoral**



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

Le logement étudiants:

Transfert aux communes et EPCI à leur demande de la charge des opérations de construction, reconstruction, grosses réparations et équipements des locaux affectés aux logements étudiants

⇒ transferts des biens meubles et immeubles de l'État

Ile de France : transfert à la région

Gestion des logements existants : CROUS

Gestions nouveaux logements : commune ou EPCI

Attribution des logements : CROUS



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi LRL

Les conventions de patrimoine :

Possibilité de convention globale de patrimoine

État – organisme HLM pour 6 ans

Habitat insalubre

Expérimentation possible en faveur des communes d'exercer la responsabilité de la politique de résorption de l'habitat insalubre, y compris la lutte contre le saturnisme



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Politique gouvernementale

- **Un plan** : plan de cohésion social
Loi n°2005-35 du 18 janvier 2005 de
programmation pour la cohésion sociale
- **Un pacte** : pacte national pour le logement
(septembre 2005)
- **Une loi** : loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant
engagement national pour le logement (ENL)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi de cohésion sociale

La loi =

Traduction législative du plan de cohésion sociale

Trois titres :

- *Mobilisation pour l'emploi*
- *Disposition en faveur du logement*
- *Mobilisation pour l'égalité des chances*

Plan : 12,8 milliards € sur 5 ans

20 programmes – 107 mesures



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi de cohésion sociale

Principales mesures pour le logement

Programmation de places d'hébergement, de logements temporaires et de logements locatifs sociaux

Droit de réservation en contrepartie d'une garantie financière apportée par une commune ou un EPCI

Exonération de la taxe foncière bâtie portée de 15 à 25 ans pour les logements sociaux construits en application de la loi



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi de cohésion sociale

Majoration des subventions versées par l'ANRU et allongement du programme national de rénovation urbaine (prolongé jusqu'en 2011)

Les établissements publics d'aménagement deviennent des établissements publics foncier et d'aménagement

Cessions d'immeubles domaniaux



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi de cohésion sociale

Logements vacants : l'administration fiscale est tenue de transmettre aux collectivités la liste des logements vacants à leur demande

Ordonnance du gouvernement : ce dernier est autorisé à prendre par ordonnance des mesures de nature législative contre l'habitat insalubre, les établissements à usage total ou partiel d'habitation hébergeant des personnes dans des conditions indignes, les immeubles menaçant ruine



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Pacte national pour le logement

Principales mesures

Libérer le foncier

- *L'Etat montre l'exemple*
- *Faciliter la libération des terrains à construire*
- *Des mesures spécifiques pour l'Ile de France*

Encourager les maires à construire

(Modification de la TLE, accompagnement financier de l'État pour les communes qui construisent)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Pacte national pour le logement

Améliorer le financement du logement social locatif et intermédiaire

(baisse de 0,15 % prêts de la CDC aux bailleurs sociaux, augmentation de la durée des prêts, création d'un produit d'investissement fiscal intermédiaire, ...)

Développer l'accèsion à la propriété

(extension du prêt à taux 0, TVA à 5,5 % sur certains logements, développer le prêt immobilier intergénérationnel, ...)

Maîtriser la charge des loyers

(mise en place d'un nouvel indice de révision des loyers, actualisation des barèmes des aides)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Pacte national pour le logement

Répondre à l'urgence des mal-logés

(création de résidences hôtelières à vocation sociale 5000 places, mise en sécurité des centres d'hébergement d'urgence et des logements foyers, attribution des logements sociaux, ...)

Des mesures institutionnelles

(création d'un comité interministériel pour le développement de l'offre de logement et nomination d'un délégué interministériel, unification des statuts des OPHLM et des OPAC sous le nouveau statut d'offices publics de l'habitat, élargir le rôle de l'ANAH)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi Engagement national pour le Logement

112 articles

11 dans le projet initial – reprend certaines dispositions du projet Habitat pour tous – largement étoffées par les 2 assemblées : plus de 1000 amendements pour les 2 chambres

- **Trois ordonnances attendus**

- transformation des SACI (société anonyme de crédit immobilier) objet principal opération d'intérêt général,
- Transformation des offices HLM et OPAC en offices publics de l'habitat (OPH),
- habitat indigne

- **une quarantaine de décrets d'application**



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

- 1) Aider les collectivités à construire
- 2) Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés
- 3) Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes
- 4) Renforcer l'accès de tous à un logement confortable.
- 5) Autres dispositions



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

1) Aider les collectivités à construire

- Mobiliser les terrains publics
- Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs en matière de logements
- Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes
- Améliorer les outils d'acquisition foncière
- Soutenir la construction de logements dans les communes



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

1-1) Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme

- PLH obligatoire pour EPCI > 50 000 habitants
et une commune > 15 000 habitants
- Analyse triennale du PLU / satisfaction des besoins en logements
- Nouvelle servitude pour délimiter des secteurs à logements locatifs (sociaux)
- Majoration de COS si > 50% de logements sociaux



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

1-2) Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

- Ratifie l'ordonnance du 08/12/2005 relative au permis de construire et autorisation d'urbanisme, 01/07/07
- Délai de retrait des permis (3 mois)
- Prescription administrative pour les constructions achevées depuis plus de 10 ans
- Annulation partielle d'un permis de construire
- Démolition dans un délai de 2 ans
- Associations: intérêt à agir, date d'agrément et statuts



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

1-3) Améliorer les outils d'acquisition foncière Soutenir la construction de logements

- Droit de priorité pour les terrains État
- Exonération TFPB (taxe foncière propriété bâtie) portée de 25 à 30 ans pour les logements sociaux
- Compensation de l'exonération taxe foncière (PLUS et PLAi)
- Valeurs locatives, bases d'imposition, taxe forfaitaire (partage de la plus-value)
- Création (expérimentale) de sociétés publiques locales d'aménagement
- DSU (dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale)
- Transparence marché foncier



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

2) Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, insalubrité et vacance

- De l'ANAH à l'ANaH (agence nationale de l'habitat)
- Conventionnement ("Borloo dans l'ancien")
 - Avec ou sans travaux (Décret du 29 septembre 2006)
- Investissement locatif
 - "De Robien recentré" *nouveau zonage, adaptation plafonds de loyers, limitation période amortissement*
 - "Borloo populaire" *logement intermédiaire avec plafonds loyer et ressources locataires – déduction fiscales 30 % revenus fonciers et amortissement sur 15 ans*
(décret du 10 août 2006 fixant plafonds et loyers + arrêté nouveau zonage)



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

2) Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, insalubrité et vacance

- Ratifie l'ordonnance du 15 décembre 2005 (habitat insalubre ou dangereux)
- Dispositions concernant la vacance
- Organismes HLM, unification des statuts OPH (2009)
Transformation OPHLM et OPAC existant en OPH.
OPH : EPIC avec mêmes compétences OPAC. Principales évolutions : gouvernance (CA composé majoritairement de représentants collectivité, répartition rôles entre Pdt CA et DG clarifiée). Aménagements au régime financier, budgétaire et comptable.
Mise en place maxi 3 ans



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

3) Favoriser l'accès social à la propriété pour les ménages modestes

- **Quartiers ANRU, TVA 5,5 %** (*concerne la vente et livraison logement neuf résidence principale personne physiques ressources < plafond PLS*)
- **Vente de logements HLM,**
 - prix, obligations de l'acquéreur,
 - Organisme HLM-syndic,
- **Prêt à Taux Zéro (+ 20 000 ménages)** : *majoration du 1/01/2007 au 31/12/2010 pourra être accordée (maxi 15 000 €) pour acquisition ou construction logement neuf si aide une ou plusieurs collectivités locales – ménages ressources plafonds PLUS*
- **Dissociation bâti-foncier (maison 100 000 €)**



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

4) Renforcer l'accès de tous à un logement confortable, mixité

4-1) PDALPD

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

- Territorialisation
- Mesures attendues
 - suivi des demandes de logement
 - améliorer la coordination des attributions prioritaire
 - contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan
 - le repérage des logements indignes, mettre en place un observatoire nominatif



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

4-2) Accord collectif départemental et intercommunal

4-3) Commission de médiation,

- Présidence, composition,
- Rôle, saisine.

4-4) SLS (suppléments de loyer de solidarité)

Incitation à quitter le logement

Obligatoire si ressources > 20 % plafonds – PLH peut porter plafond à 35 %, déterminer zones où il ne s'applique pas.

Plus de possibilités pour bailleur barème fixé par délibération exécutoire



Session d'études et de débats sur le logement
Toulouse 14 décembre 2006

Loi ENL

4-5) Dispositions art 55 loi SRU

- Calcul du prélèvement
- Logements sociaux / total logements (30% si < 20%)
Le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier devra être égal à 30 % des mises en chantier (sur l'ensemble du territoire de l'EPCI si PLH adopté). Application période triennale commençant le 1er janvier 2008. Le bilan triennal est désormais rendu public.
- Commissions (locale, nationale)
- Fin de convention APL, vente logement HLM locataires : comptabilisation SRU 5 ans



4-6) Plan Départemental de l'Habitat

Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat les territoires couverts par un PLH et ceux non couverts.

- Cohérence PLH et hors PLH
- Lien SCOT, PDALPD et schémas
- Diagnostic et dispositif d'observation
- Élaboration État, Département, EPCI à PLH
- Co-pilotage Préfet-PCG



5) Autres dispositions

- ANRU, 2011 à 2013, 4 à 5 Mds €
- Plus d'inscription aux hypothèques pour les conventions APL (parc privé)
- Rapports locatifs

Modifie l'article 4 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 en ajoutant 9 clauses ne pouvant être insérées dans un bail dont : facturation état des lieux, de l'hébergement de tiers, du versement de sommes accessoires au dépôt de garantie, des frais de relance ou d'expédition de quittance.

votre site

NE RESTEZ PAS ISOLÉ

Gaspé n°33

Crise du logement

missions des services

intervention et action de la CGT

(première partie)

www.snptas-cgt.org

Statuts...

Revendications..

Grands dossiers...

Sécu - Retraites....

SNPTAS-CGT

Actualités

Décentralisation

Info. Pratiques

**Un site internet de débat
large et ouvert
d'information sociale
et professionnelle**