

CONFERENCE DE PRESSE DU 22 SEPTEMBRE : COLLECTIF CONTRE LA CRISE DU LOGEMENT ET LA LOI BOUTIN : UN LOGEMENT C'EST UN DROIT

Le projet de loi Boutin qui sera mis en discussion au Sénat à la mi octobre met en place des réformes régressives, dans un contexte marquées par une politique de réduction des budgets sociaux (-7% sur le budget logement), un durcissement des politiques du logement à l'égard des ménages modestes, une aggravation de la crise du logement, le démantèlement des outils publics d'intervention ...

Face au marasme bancaire déclenché par la crise des subprimes, et à l'arrivée pronostiquée d'une nouvelle crise immobilière de grande ampleur, ce projet de loi, comme l'ensemble des politiques publiques dans ce domaine, vient défendre prioritairement les intérêts des bailleurs privés, des promoteurs, des acteurs immobiliers, des banques, des assurances, des gros investisseurs et des grandes entreprises du bâtiment.

Le gouvernement tente actuellement de maintenir les loyers et les valeurs immobilières et foncières à leur niveau actuel, alors qu'ils n'ont jamais été aussi élevés et sont devenus inaccessibles à une part croissante de la population.

Malgré un contexte économique particulièrement défavorable, il espère jeter massivement dans l'illusion de l'accession à la propriété les ménages modestes, sans se préoccuper des risques élevés de surendettement et de drames humains que peut engendrer un tel projet..

Le logement social est désormais considéré comme un futur terrain de manœuvre de la concurrence et des lois du marché, et une grande partie de ce parc est menacé de marchandisation rapide.

La part restante, très insuffisante aurait vocation à loger les ménages en situation de précarité, dans la partie la moins valorisée du patrimoine, aggravant la ségrégation urbaine.

Dans les grandes lignes, ce projet de loi remet en cause la vocation sociale d'une grande part des HLM, Il supprime de fait l'octroi de délais pour le ménages en instance d'expulsion, il fait régresser la loi DALO, il renforce les discriminations urbaines, il attaque le droit au maintien dans les lieux des locataires HLM, il met en place des politiques publiques de soutien à la spéculation immobilière dans les quartiers populaires, il autorise le patronat à s'exonérer du paiement du 1% logement en échange du rétablissement du logement patronal, usage paternaliste et peu respectueux de l'indépendance des salariés ...

Nous lançons une campagne d'information sur les conséquences de cette loi et des initiatives rassemblant largement les associations, syndicats et organisations politiques pour faire échec à ce projet de loi.

Une manifestation est d'ores et déjà annoncée le 11 octobre à Paris, et dans d'autres villes de province, à quelques jours de l'examen du projet de loi par le Sénat, et jour anniversaire de la loi de réquisition (11 octobre 1945)

Une caravane des sans abris, des sans logis, des mal-logés, des habitants menacée par cette loi et ces politiques sera lancée à partir du 14 octobre.

Nous analysons ci dessous les aspects les plus rétrogrades de ce projet de loi, que nous sommes décidés à combattre.

Cette loi comporte 5 chapitres :

CHAPITRE I DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS

Article 1 : la convention d'utilité sociale (CUS) est rendue obligatoire pour chaque organisme HLM. Cette CUS fusionne l'obligation de vente de 1 du patrimoine chaque année et le conventionnement global de patrimoine (CGP) créé par la loi de responsabilités territoriales de 2004, qui n'était pas obligatoire.

Cette disposition réduit à terme les capacités de logement des ménages modestes dans le parc HLM

-D'une part, les expérimentations le confirment, le CGP adopté en consiste à classifier le patrimoine de chaque organisme HLM en catégorie et rendu obligatoire par ce projet, fixées en fonction de la qualité et de l'emplacement des programme, c'est-à-dire en fonction du marché. Dans les catégories supérieures, les loyers peuvent augmenter jusqu'à 5 % par an, sortant de leur vocation sociale très rapidement, tandis que les catégories basses se spécialisent dans l'habitat des locataires pauvres.

A terme, cette disposition aura pour effet de sortir de leur vocation sociale une part considérable des HLM, et de reléguer les ménages modestes dans les logements sociaux les plus dévalorisés.

-D'autre part, l'obligation est faite aux Bailleurs sociaux de vendre une partie de leur patrimoine, sans doute autour de 1% de leur patrimoine, à hauteur de 40 000 par an.

-Enfin l'obligation de la Convention d'utilité sociale implique nécessairement le financement des travaux de réhabilitation par l'augmentation des loyers. Ce sont donc les locataires qui financeront la plus grande part des travaux d'entretien, notamment ceux rendus nécessaires par crise énergétique et le dérèglement climatique

Le désengagement de l'état s'annonce massif :

Derrière le CGP se profilent des mesures d'économie budgétaires sur les APL, sur les aides à la pierre et sur les travaux d'amélioration de l'habitat et d'adaptation à la crise énergétique.

Cette CUS prépare également de nouvelles réformes menant vers la privatisation des bailleurs sociaux, et des logements qu'ils détiennent...

Article 2 et 3

Nous sommes opposés à cette main mise sur les fonds propres des bailleurs sociaux et sur le 1% logement, car elle n'a pas d'autre objet que de combler la baisse du budget logement programmé pour 2009.

Cet argent pourrait être utilisé à produire massivement des logements sociaux, notamment dans les villes Loi SRU, à faire face aux défis environnementaux et énergétiques dans les HLM, qui ne sont pas pris en compte, à réduire la quittance de loyer qui a augmenté considérablement ces dernières années.

Par ailleurs, si nous partageons le diagnostic du dysfonctionnement de l'utilisation et de la gestion du 1%, nous ne remettons pas en cause le fondement même du fonctionnement paritaire.

Il conviendrait même, au contraire, de le rendre transparent, et de le renforcer par une meilleure représentation des salariés, voire des mal-logés.

D'autre part nous dénonçons cette possibilité ouverte aux entreprises par le projet de loi, d'échapper à l'obligation de verser le 1%, lorsqu'elles financent elles même le logement des salariés.

C'est le retour au paternalisme patronal, la porte ouverte à des discriminations fortes au sein des salariés et c'est la porte ouverte au développement de formes d'habitat précaires, adaptées à la précarisation des statuts salariaux.

L'article 4 permet au bailleur d'acheter des logements aux promoteurs. Il s'agit de soutenir les promoteurs englués par la crise immobilière qui se profile, et qui trouvent dans les bailleurs sociaux le moyen de survivre à la crise. A noter que le privé trouve ainsi une opportunité supplémentaire d'accéder au foncier public.

Cette disposition renforce le processus de marchandisation du logement social, transforme les bailleurs sociaux en simples gestionnaires de logement, estompe la frontière entre le privé et le public et de ce fait accroît le risque de corruption.

L'article 5 vient tenter d'empêcher que les accédants modestes, achetant leur HLM ne payent plus l'entretien et les grosses réparations, ce qui entraîne la faillite de la copropriété. Les locataires les moins pauvres seront seuls en mesure d'acquérir leur logement.

L'article 6 contient des mesures de prévention des faillites de copropriétés, dans la perspective de la vente massive de logements sociaux.

Ces deux articles mettent en évidence le risque élevé d'une politique de vente à la hussarde aux ménages modestes

CHAPITRE II PROGRAMME DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

Articles 7 et 8 : Si nous convenons de la nécessité de résorber l'habitat insalubre,

Aucune garanti de relogement et de maintien dans le quartier n'est prévue pour protéger les habitants d'un déplacement forcé. En effet, les politiques de lutte contre l'habitat insalubre, dégradé ou disqualifié cachent des politiques de valorisation qui contraignent les ménages modestes à quitter leur quartier.

Les pratiques en France et à l'Etranger, ont montré que les programmes de réhabilitation des quartiers dégradés se traduisent systématiquement par l'éviction et la relégation des populations les plus vulnérables, et une réorientation des missions de l'ANAH actuellement centrée vers l'assistance aux bailleurs privés

Nous exigeons des garanties de maintien des habitants dans leur quartier, ce qui signifie de réguler durablement les loyers sur un secteur en échange des aides publiques aux bailleurs.

L'action de l'ANRU, qui serait associée à la politique de rénovation urbaine est aujourd'hui contestée par les habitants et globalement laisse la place à la spéculation et surtout au déplacement forcé des populations modestes.

CHAPITRE III MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

Article 9 : Les mesures affichées en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements sont dangereuses. Elles annoncent en fait la remise en cause de la planification urbaine et l'affaiblissement des réglementations du code de l'Urbanisme.

Elles comportent également un retour de la tutelle de l'Etat en matière d'urbanisme.

Il semble que la 1^{ère} Etape de la réforme du Code de l'Urbanisme en qui concernent ces mécanismes de régulation soit lancée.

De plus, ces dispositions évitent la question de fond qui se pose aujourd'hui tels que le Droit du sol et la question Foncière.

Article 10, 11 : dispositions remettant en cause le code de l'urbanisme et favorisant les milieux de l'immobilier. Elles posent le principe d'une ville à deux vitesses où la densification du bâti ne vaudrait que pour les quartiers pauvres.

Article 12 : Cette mesure écarte tout débat démocratique en permettant aux municipalités de s'en remettre aux promoteurs privés pour « Faire la Ville ». Il s'agit d'une véritable privatisation de la ville !

Article 13 : autorise le maire à déroger aux règles d'urbanisme locales, pour réaliser des logements et des aménagements pour les handicapés pourrait être étendus à la production de logements sociaux.

Article 14 : ouvre la possibilité à l'ANRU d'intervenir sur des foyers de travailleurs migrants, de jeunes travailleurs, d'hébergement.

Le risque est qu'il s'agisse de les détruire plutôt que d'en développer.

Article 15 :

Maintien les cadeaux fiscaux aux bailleurs privés, sans réelle contre partie sociale, dans les zones tendues. En effet, beaucoup d'investisseurs amateurs ont été roulés par des promoteurs, et le locatif résidentiel n'est pas porteur en dehors des grandes agglomération.

Les avantages Borloo et Derobien sont maintenus dans les zones les plus rentables, toujours sans contrepartie sociale. On en connaît les effets inflationnistes. C'est donc une mesure de soutien au marché immobilier et à la spéculation.

Article 16 : pousse les ménages modestes à l'endettement et à l'accession à la propriété, par quelques cadeaux ouverts à l'achat dans l'ancien.

Mais ces avantages, intitulés « passe foncier », sont limités jusqu'en 2010. Le coût du foncier est porté dans un premier temps par le 1% logement (là aussi l'Etat est absent), et les acquéreurs devront en payer le prix à l'issue du remboursement du bâti, voire avant ...

Article 17 : Cet article est une nouvelle attaque de la loi SRU car elle comptabilise les logements en accession à la propriété dans le comptage des 20% de logements sociaux obligatoire dans chaque commune.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES A LA « MOBILITE » DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Article 18 : renforce les marchés des assurances privées dans le secteur du risque d'impayé de loyer

Article 19 : fait quasiment disparaître les délais à l'expulsion : Nous réaffirmons notre opposition à toute expulsion sans relogement pérenne. La diminution des délais à l'expulsion, et l'introduction d'un hébergement pour motiver l'impossibilité d'octroyer des délais signifient en réalité que les délais à l'expulsion sont quasiment supprimés.

En effet, il suffira à un bailleur de présenter une réservation d'hôtel de quelques jours pour refuser un délai à l'expulsion, qui était jusqu'alors possible en l'absence de relogement.

Cette remise en cause d'une conquête de l'Abbé Pierre et des mouvement sociaux du logement des années 50 est une régression grave dans les droits des locataires, tandis que les expulsions ont été multipliés par 10 depuis cette période, et que les locataires étranglés par les hausses de loyers rencontrent de plus en plus de difficultés, ou sont soumis à des congés ventes spéculatifs.

Article 20 : Nous nous opposons à la remise en cause du droit maintien dans les lieux dans les HLM.

Une meilleure adéquation entre les besoins des foyers et la taille du logement doit être mise en œuvre, mais elle passe par des propositions adaptées et négociées avec le locataire sortant. En ce qui concerne les locataires qui auraient des revenus élevés, leur nombre est marginal. La remise en cause du droit au maintien dans les lieux dans les cas de sous peuplement ouvre la voie à une dérégulation plus importante dans les années à venir, et à la précarisation des locataires de logements sociaux.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT

Article 22 : renforce la reprise en main par l'Etat de l'ACSE (anciennement le FAS), qui finance les actions en faveur des migrants, dans un contexte de montée des politiques à tendance xénophobes.

Article 23 : met en cohérence les politiques d'hébergement dans le département et l'amalgame aux politiques publiques du logement des plus démunis.

Pour autant, aucune obligation d'accueillir toute personne ou familles sans logis, dans des conditions dignes, et en attendant un relogement durable n'est inscrite dans la loi.

Autrement dit les sans logis n'ont que le droit de rester à la rue.

Article 24 : Cet article impose aux personnes validées par une commission DALO en Ile de France d'accepter une proposition de relogement, quelque soit le département dans la région parisienne.

Le gouvernement signifie ici sa volonté de renvoyer une fois de plus, les populations les plus défavorisées vers les zones de relégation, les moins bien servies en termes de transports, d'emplois, de qualité du bâti, notamment énergétique etc....

Le risque de perte de l'emploi n'est pas pris en considération, ni les conséquences du déracinement social et géographique sur des ménages vulnérables.

Il aura pour conséquence de reporter la pression sur les départements et les communes les mieux pourvues en logements sociaux. Ainsi les hauts de Seine renverront leurs pauvres vers la seine saint denis.

Article 25 : Cet article limite le champ habituel de la définition de l'habitat indigne.

L'utilisation du terme « locaux » signifie t-elle que tentes et bidonvilles ne relèvent pas de l'habitat indigne ?

A l'opposé, le logement indécent, qui impose aux bailleurs de fournir un logement aux normes est exclu de cette définition. Il s'agit là d'un cadeau aux bailleurs privés, qui permet à la puissance publique de se désengager de l'action contre le logement indécent, alors que celui ci loge essentiellement des ménages modestes.

Article 26 : l'Etat ouvre la possibilité aux bailleurs sociaux de pratiquer la sous location. La sous location reste un logement transitoire, et elle n'a de sens que si elle donne lieu à une garantie de relogement pérenne.

On est loin des propositions des associations qui demandent à l'Etat de financer la location de logements dans le privé plutôt que dans des hôtels ou des foyers inadaptés à la vie de famille, en attendant un relogement pérenne. En effet, les logements concernés seront les logements conventionnés par l'ANAH, soit 1000 logements à loyer social par an en Ile de France

Autrement dit, il n'est pas question que l'Etat aide financièrement à la location de logements au prix du marché.

Fait à Paris le 22 septembre.
Document provisoire.