

# 74° Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat

## Des mesures décevantes pour faire face à la crise du logement



# AGIR vraiment pour une politique du logement qui réponde aux besoins de la population



**Un projet de loi ALUR** (Accès au logement et un Urbanisme Rénové)

# Une autre ALUR pour les familles



**Rassemblement organisé par la CNL**

**la cni**  
val-de-marne

CNL Val-de-Marne

**DUFLOT,  
TU MANQUES  
D'ALUR !**

**la cni**  
**CONSTRUCTION**  
250 000 logements  
véritablement  
sociaux par an

**la cni**  
**Revalorisation**  
de 25 % des  
aides  
personnelles

**ALUR !**  
le compte  
n'est pas !

LA MADELEINE  
SAINT ANDRE  
PARC VILLE EUROPE  
PARCELLE  
Casino Theatre  
PARC VILLE EUROPE  
PARCELLE  
PARC VILLE EUROPE  
PARCELLE







**ABROGATION**  
**Loi "Molle"**  
(BOUZINI)

**ARRRET des**  
**ALUR**

**"ALUR"**  
**manque**  
**d'ailleurs !**

**100 % LIVRET A**  
**POUR LA**  
**CONSTRUCTION**  
**DE LOGEMENTS**  
**SOCIAUX**

**800 000**  
**LOGEMENTS DE RETARD,**  
**COMBIEN DE PENALITES ?**

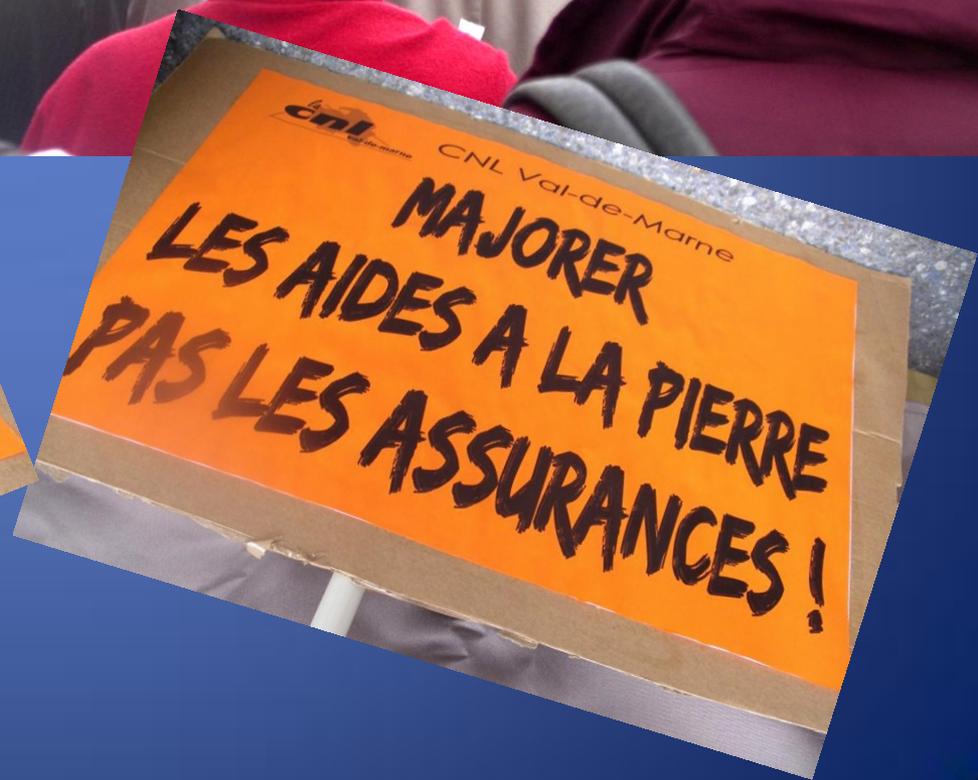
**Loi ALUR :**  
**le compte**  
**n'y est pas !**

**GEL DES**  
**LOYERS**  
**SUR 3 ANS**

**Loi ALUR :**  
**le compte**  
**n'y est pas !**









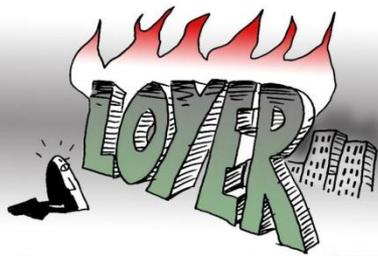
Fédération  
des  
Services Publics  
**Collectif logement**  
la  
**CGT**

**DROIT  
AU LOGEMENT  
POUR TOUS**  
*Pour une véritable  
justice sociale*  
Un grand service  
public du logement



**STOP à la casse des Services Publics**

**Halte à la**



**flambée  
des loyers**



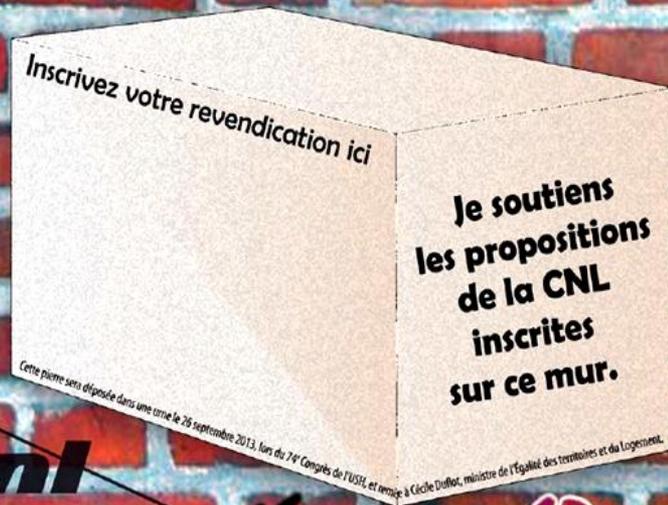
**Halte à la casse des  
Services Publics**



**Droit au logement  
pour tous et partout**

<http://cgt.logement.over-blog.com/>

# AVEC LA CNL, J'APPORTE MA PIERRE AUX HLM !



la **cnl**

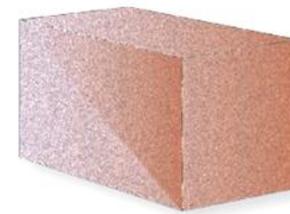
**LOGEMENTS SOCIAUX**  
**MIXITÉ SOCIALE**  
**ENGAGEMENT DE L'ÉTAT**  
**ABROGATION DE LA LOI BOUTIN**

**Avec la Confédération Nationale du Logement,  
j'apporte ma pierre aux HLM !**

Nom \_\_\_\_\_  
Prénom \_\_\_\_\_  
Code postal \_\_\_\_\_  
E.mail (facultatif) \_\_\_\_\_

À renvoyer, dès que possible et au plus tard, le 16 septembre 2013 à :  
Confédération Nationale du Logement - 8 rue Mériel - BP 119 - 93104 Montreuil Cedex  
ou à l'adresse e.mail : [apportetapierreauxhlm@lacnl.com](mailto:apportetapierreauxhlm@lacnl.com)

# Avec la CNL, j'apporte ma pierre aux HLM !



En marge du 74<sup>e</sup> Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, qui se tiendra à Lille du 24 au 26 septembre 2013, la Confédération Nationale du Logement souhaite adresser un message fort aux acteurs du logement social, et notamment à la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Cécile Duflocq.

Ni l'USH, ni le ministère, ne prennent les mesures suffisantes pour construire massivement des logements sociaux alors que cela représente l'une des principales solutions pour résoudre la crise du logement. L'implication des habitants est indispensable pour les pousser à l'action.

**Pour cela, la CNL organise une large mobilisation au sein de son organisation, et au-delà.**

Pour toutes celles et ceux qui ne pourront nous rejoindre lors de **notre rassemblement du jeudi 26 septembre 2013, à 11 h 30**, sur le parvis du Palais des Congrès de Lille, apportez votre contribution via la pétition.

**Mobilisez le plus largement possible afin que la voix des habitants soit entendue par la ministre.**

Face à l'urgence sociale, nous demandons des mesures fortes et immédiates !

**Ensemble, agissons pour un véritable service public du logement !**



Confédération Nationale du Logement  
8 rue Mériel - BP 119 - 93104 Montreuil Cedex  
ou [apportetapierreauxhlm@lacnl.com](mailto:apportetapierreauxhlm@lacnl.com).

# Dialogue de sourds entre Cécile Duflot et les associations de locataires



# Interpellation du Ministre de la Ville





## POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT DE TOUTE AUTRE A(L)LUR(E)



Recevant le 2 septembre 2013, les représentants des fédérations d'organismes HLM, Madame Cécile DUFLOT a fait part de sa « vive inquiétude » quant à la faiblesse de la production de logements sociaux au vu des remontées de ses services dans les territoires indiquant au mois de juin, un taux de réalisation d'à peine 8% de l'objectif affiché pour 2013.

Le chiffrage définitif, au-delà des effets d'annonce, sera pour sûr très loin de répondre aux besoins de la construction de 150 000 logements sociaux par an nécessaires à résorber une crise du logement, dont les dimensions sont à la fois sociales, sociétales, économiques, environnementales..

Pour la CGT et son association de consommateurs INDECOSA-CGT, **agir pour produire du logement social**, ne peut consister en l'annonce d'inutiles remontrances à l'encontre du mouvement hlm, ni par des menaces à l'encontre d'Action Logement visant à annexer ses moyens financiers à ceux de l'Etat. L'Etat est d'autant plus actif pour inciter les autres acteurs, subventions des collectivités locales, fonds propres des organismes Hlm, assèchement des ressources du 1% logement, que lui-même se désengage du financement du logement social !

Si la CGT a rejeté la lettre d'engagement entre le gouvernement et Action Logement, c'est bien parce qu'à terme l'endettement des organismes collecteurs du 1% logement fragilise leur équilibre financier dans une période où les recettes sont en baisse du fait de la dégradation de la situation économique. Cela pourrait avoir pour effet la disparition programmée d'Action Logement et donc au final disposer d'encore moins de ressources pour financer et produire les logements sociaux en réponse à la crise du logement et aux besoins des salariés et de leurs familles.

**Résorber la crise du logement nécessite un tout autre engagement politique** qui mette fin à sa marchandisation, dont, hélas, la loi ALUR, décevant les attentes, ne prend pas le chemin.

Pour ce qui la concerne la CGT, avec son association de consommateurs INDECOSA-C.G.T., s'engage résolument dans la mise en œuvre de l'accord interprofessionnel du 18 avril 2012, signé par l'ensemble des organisations patronales et syndicales. Cet accord avait pour ambition de récupérer l'ensemble de la collecte du 1% logement pour l'orienter vers la production de logements sociaux et exiger de l'Etat un réel engagement politique et financier. Cela implique du gouvernement qu'il imprime d'autres choix que ceux pris dans cette période, comme récemment le cadeau fait aux banquiers de plusieurs dizaines de milliard d'euros de collecte du livret A sans assurance sur son utilisation, et sans contrôle.

**La CGT et INDECOSA-CGT continuent d'exiger l'abrogation de la loi Boutin**, et de toutes les mesures des gouvernements précédents qui ont favorisé la précarisation des locataires en HLM, la marchandisation des logements sociaux, ainsi que l'arrêt des mesures de rigueur budgétaire qui ont réduit les aides à la production d'HLM.

La réflexion sur le parc public ne peut exonérer également la remise en question de la vocation sociale du parc privé d'autant qu'il représente l'équivalent du parc de logements sociaux. Il bénéficie lui aussi d'importants crédits publics, comme si la rigueur budgétaire ne s'appliquait qu'au secteur social.

Encadrer les loyers, mettre en place une garantie universelle contre les impayés, lutter contre les marchands de sommeil, moraliser les pratiques des agences immobilières et des syndicats ou encore rendre plus transparente l'attribution de logements... le projet de loi débattu au Parlement constitue un mille feuille de mesures pleines de bonnes intentions. Mais il est à craindre qu'il ne sera sans réel impact contre la crise du logement. Il ne s'attaque ni à aux mécanismes favorisant la spéculation immobilière ni aux profits locatifs qui ont augmenté de 74% en dix ans. D'autre part la loi ALUR, en l'état, pourrait dans certains cas se retourner contre les locataires et les mal logés

**L'encadrement des loyers** avec une majoration de 20% du loyer médian et la possibilité d'un complément de loyer exceptionnel dans les zones tendues se révèle être une mesure inadaptée et non aboutie au regard de la cherté actuelle des loyers. Il peut engendrer des effets pervers comme l'augmentation des loyers les plus bas et conduira et chasser vers la périphérie les locataires modestes ou anciens qui habitent aujourd'hui dans les centres villes. Les baisses de loyer ne profitant qu'aux locataires les plus riches.

**La Garantie Universelle Locative** n'a d'universalité que le nom. Elle exclut de sa couverture à la fois les locataires du parc locatif social mais aussi les personnes qui en ont le plus besoin, étudiants et travailleurs saisonniers, ... De surcroît, non obligatoire, on peut légitimement être dubitatif quant à sa réelle portée. Comment également dans le contexte de montée de la pauvreté, résultant de la réduction des dépenses publiques, de la casse de l'emploi et de la « modération » des salaires, assurer l'accompagnement social indispensable au maintien dans le logement. Enfin la CGT, porteuse d'une proposition adoptée au Conseil Économique Social et Environnemental, s'insurge, avec son association de consommateurs INDECOSA-C.G.T., contre le reniement de l'engagement qu'elle a reçu du cabinet ministériel d'un financement à la charge du propriétaire au moyen une taxation des revenus locatifs. Décidément, nous sommes bien loin d'une sécurité sociale du logement assurant le droit au logement pour tous

La loi ALUR ne prévoit rien pour protéger les locataires contre la précarisation de leur statut, contre les abus des bailleurs indécents (marchands de sommeil, loueurs de logements indignes ou indécents...) ou contre les expulsions « repréailles » ou illégales.

Elle ne propose pas non plus d'aider les plus mal lotis : améliorer la loi de réquisition, qui reste inappliquée malgré les promesses, reloger les prioritaires DALO qui sont 40 000 en attente, suspendre les expulsions sans relogement, respecter le droit à l'hébergement des sans abri jusqu'à leur relogement, sortir les mal logés des taudis et des hôtels pour les reloger dignement...

Elle n'envisage pas plus le renforcement de la démocratie sociale, que ce soit au regard du rôle et des droits accordés aux représentants des locataires, que de celui dévolu aux commissions logements des comités d'entreprise et plus largement aux organisations syndicales.

La CGT et INDECOSA-CGT s'inquiètent du rattachement au 1er janvier 2017 de tous les Offices Publics de l'Habitat communaux inclus dans un périmètre d'une agglomération. Il en va de la sorte de la Métropole du Grand Paris qui constituerait un mastodonte de près de 300 000 logements avec des interrogations fortes sur l'impact d'une telle concentration : complexité de l'organisation territoriale, éloignement des décisions par rapport aux enjeux locaux, surcoût de structure, réduction de personnels, mis à mal de la gestion de proximité ...

**La crise du logement n'attend pas, Le changement ne peut attendre !!!**

**La CGT, avec son association de consommateurs INDECOSA-C.G.T, revendiquent un projet de loi de tout autre allure et exigent de la puissance publique un soutien massif au logement social véritable vecteur de développement local, de création d'emplois non dé localisables, d'inclusion sociale et pour une véritable et nécessaire transition énergétique.**

# Loi ALUR : Baisse des loyers ! Droit à un logement stable et décent pour tous !

Le projet de loi ALUR de Mme Cécile Duflot, qui sera débattu à l'assemblée nationale à partir du 10 septembre a bien mauvaise allure. Il menace de faire monter les loyers et de chasser vers la périphérie les locataires modestes ou anciens qui se maintiennent dans les centres.

Il ne prévoit rien pour protéger les locataires contre la précarisation de leur statut, contre les abus des bailleurs indécents (marchands de sommeil, loueurs de logements indignes ou indécents...) ou contre les expulsions « repréailles » ou illégales.

Il ne prévoit pas non plus d'aider les plus mal lotis : améliorer la loi de réquisition, qui reste inappliquée malgré les promesses de Mme Duflot, reloger les prioritaires DALO qui sont 40 000 en attente, suspendre les expulsions sans relogement, respecter le droit à l'hébergement des sans abri jusqu'à leur relogement, sortir les mal logés des taudis et des hôtels pour les reloger dignement...

Il n'est nulle part question d'abroger la Loi Boutin et les autres lois qui conduisent à la marchandisation du logement social, à la hausse des loyers HLM, tandis que le 1 % logement et le Livret A qui permettent de financer la construction des HLM sont détournés pour d'autres usages (30 milliard du Livret A ont été offerts aux banques sans contre partie le 1er aout 2013)

La crise du logement elle n'attend pas ; depuis 2000 le nombre d'expulsions a doublé, le nombre de sans abri aussi, les locataires sont étranglés par des loyers de plus en plus chers tandis que les bailleurs privés s'enrichissent comme jamais : les profits locatifs ont augmenté de 74% en 10 ans.

## C'est pourquoi nous demandons à nouveau :

- L'encadrement à la baisse des loyers privés : 20% sous le loyer moyen de référence ;
- Le gel des loyers en HLM, le relèvement des APL et des aides à la pierre pour leur construction ;
- Le renforcement des droits des locataires et des résidents de foyers à un logement stable, décent, et accessible, l'interdiction des congés ventes, des congés frauduleux;
- L'arrêt des expulsions sans relogement et la pénalisation des expulsions illégales ;
- Le respect et le renforcement des lois pour les mal logés et les sans logis : Loi DALO, Droit à l'hébergement, loi de réquisition, logement indécents ou indignes ;
- L'abrogation de la loi Boutin et de toutes les mesures de marchandisation des HLM ;
- La restitution des 60 milliards d'euros du livret A offerts, par les gouvernements depuis 2009, au banques sans contrepartie, et le rétablissement du 1% logement, afin de financer annuellement 1 million de mise aux normes thermiques et 150 000 logements sociaux promis François Hollande.



**PLATE FORME LOGEMENT DES MOUVEMENTS SOCIAUX :** <http://contrelelogementcher.org/>

**Logement :** CSF, DAL, CNL, ACDL, CGL, Advocacy, AFVS, Bagagérée, CAHL 94, CAL, Copaf –

**Syndicats :** CGT, FSU, Sud Santé Sociaux, SAF, Syndicat de la Magistrature, Union Syndicale Solidaires, Union Syndicale Psychiatrique,

**Solidarité :** AITEC, ATTAC, AC !, CNAFAL, Fondation Copernic, MRAP ...

# Projet de loi ALUR

## LA FIN DES ILLUSIONS POUR LES LOCATAIRES !

A l'occasion de la Fête de l'Humanité, La CSF exprime sa déception face au projet de loi ALUR discuté à l'Assemblée Nationale.

**Ce projet ne peut pas rester en l'état ! Il y a URGENCE à agir !**

Pour garantir le droit des familles à accéder à un logement de qualité pour TOUS, La CSF réclame :

- la fin de la marchandisation du parc social (suppression de la loi Boutin)
- une vraie démocratie au sein des CA des bailleurs sociaux et des conseils de concertation
- une revalorisation des aides au logement
- le doublement des aides à la pierre
- la relance des aides Palulos pour les gros travaux
- un encadrement plus stricte des loyers dans le privé (+20 % du loyer médian, c'est encore TROP !),
- la suppression du « complément de loyer » dans le parc privé
- une vraie politique de prévention des expulsions



# Les dangers du projet de Loi ALUR

Les promesses du gouvernement visant la lutte contre le logement cher et la défense du logement social ont suscité des attentes légitimes de la part des locataires et de leurs représentants.

**Or, le projet ALUR ressemble pour l'instant à un rendez-vous manqué.**

### Loi Boutin : finissons-en !

Le projet de loi ALUR ne remet pas en cause la loi BOUTIN pourtant contestée par l'ensemble des associations de locataires. Cette loi porte atteinte à la mixité dans nos quartiers, notamment en raison des dispositifs de marchandisation du parc social qu'elle consacre, au travers de :

- La remise en ordre des loyers dans le cadre des conventions d'utilité sociale
- La remise en cause du droit au maintien dans les lieux des locataires
- Les objectifs de vente HLM contenus dans les CUS
- La baisse des plafonds et la politique de surloyers

### Le mouvement HLM : il faut aller vers plus de démocratie !

La gouvernance des organismes n'est pas abordée par le projet de loi ALUR ! C'était pourtant une revendication des associations de locataires. Les représentants des locataires sont encore trop minoritaires au sein des CA. Il fallait légiférer ! En outre, les représentants n'ont parfois qu'une voix consultative (ex : SEM) ou ne sont pas élus au moment des élections (ex : coopératives). Cela n'est pas normal ! Une vraie démocratie au sein des organismes HLM passe nécessairement par une vraie campagne HLM, une refonte de la gouvernance et par un meilleur financement de la concertation locative.

### L'efficacité des dispositifs d'encadrement des loyers pose question

Les données relatives aux loyers seront fournies en majeure partie par les agences immobilières. Comment garantir dans ces conditions l'indépendance et l'impartialité de ces sources sur lesquelles les observatoires de loyers se baseront ? Les périmètres géographiques retenus par le dispositif d'encadrement sont trop vastes pour en permettre une application pertinente. Enfin, la possibilité offerte d'instaurer un « complément de loyer exceptionnel » vide de son contenu l'objectif d'encadrement des loyers puisque ce complément n'est pas plafonné par la loi. Il est fort à craindre que ce complément fasse l'objet de nombreux abus d'interprétation et ce au détriment du locataire.

### Expulsions locatives et garantie universelle des loyers : quelle protection pour les locataires ?

Le texte soumis à l'assemblée prévoit un dispositif de garantie des loyers destiné à « rassurer les bailleurs ». Le ministère nous annonce déjà que la garantie sera payée en grande partie par les locataires, pesant ainsi sur leur portefeuille alors qu'il n'en est pas le véritable bénéficiaire (puisque le trésor public se retournera contre lui et que le dispositif ne remet pas en cause les procédures d'expulsions). La recherche de solutions de relogement sera confiée à des opérateurs privés sans qu'ils disposent de prérogatives particulières pour assurer leurs missions. L'externalisation de l'accompagnement social, sans moyens supplémentaires, ne peut pas nous satisfaire comme politique de prévention des expulsions.

**AVEC LA CSF, MOBILISONS-NOUS POUR LA DEFENSE D'UN DROIT DE LOGEMENT DE QUALITE POUR TOUS !**

