

DU LOGEMENT SOCIAL A UNE POLITIQUE DE L'HABITAT : LA REGION CENTRE  
ANIMATRICE D'AMBITIONS PARTAGEES

Madame la Vice Présidente du Conseil Régional,  
Monsieur le Président du CESER,  
Monsieur le Rapporteur,  
Monsieur le Secrétaire,  
Cher-e-s Collègues,

La crise du logement est particulièrement aigüe dans notre pays et s'est accentuée depuis ces dix dernières années.

Pour la 5ème puissance économique qu'est la France, les effets en sont inhumains : le manque de logements, les sans-toit, les expulsions de familles, l'aiguïsement de la pauvreté, l'altération de santé, le "reste à vivre" quasi nul, ceci pour nourrir la spéculation immobilière et foncière, la marchandisation du logement avec au bout le renforcement des marchés financiers et des grands groupes du bâtiment et des promoteurs.

La Région Centre en connaît les effets même s'ils sont plus nuancés que dans certaines régions à l'image de l'Ile de France et d'autres à fortes concentrations urbaines. Le rapport présenté ce jour et le diagnostic réalisé par l'institution régionale en donnent certaines explications.

Cette question du logement a donc été fortement en débat durant les campagnes électorales des présidentielle et législative. Les partis de gauche ont fait des propositions et certains se sont engagés en signant le "contrat social pour une nouvelle politique du logement" proposé par la Fondation Abbé Pierre afin de mettre fin au mal-logement.

Il va sans dire, que les associations de locataires, d'autres à caractère social, les syndicats de salariés, les populations touchées par l'injustice et le mal être que génère la politique du logement social et plus largement de l'habitat, vont être attentifs à ce que le nouveau gouvernement, de gauche, va proposer en ce sens.

Notre groupe CGT tient à rappeler quelques éléments de réflexion et certaines propositions de notre organisation syndicale

A la CGT, nous pensons que le logement n'est pas qu'une affaire technique, c'est l'expression d'un choix de société. Pour nous, il s'agit donc de ROMPRE avec la DOCTRINE DE REDUCTION DES DEPENSES PUBLIQUES, incitée par la politique européenne. Elle a été la cause de l'aggravation de la crise du logement social ces dernières années.

Le rapport, nos auditions et beaucoup d'études apportent des données qui démontrent que cette logique consiste :

- à diminuer les aides de l'Etat pour aller vers leur extinction ;
- à mettre en avant les Collectivités Territoriales pour se substituer aux aides de l'Etat ;
- à faire participer les ménages les plus modestes et rendre les bailleurs sociaux et les locataires dépendant des banques, cela pour diriger la richesse disponible vers les marchés financiers ;
- et à s'aligner sur le traité de lisbonne,
  - . en spécialisant le logement social pour les familles défavorisée,

. en organisant la marchandisation du logement avec les Conventions d'Utilité Sociale où la mixité sociale sera oubliée,  
. en organisant la déréglementation des loyers en fonction de la situation géographique,  
. ou encore en poussant à la vente des logements selon la duperie du "Tous Propriétaires".  
En fait, les moyens destinés au logement sont totalement insuffisants, inadaptés, que se soit en zone dite tendue ou non tendue.

Notre organisation syndicale s'est positionnée contre cette politique européenne libérale où les actifs et les retraités sont les principales victimes aujourd'hui. Même les classes moyennes sont touchées par la baisse des salaires, l'insuffisance des retraites, la précarité, le chômage, l'éloignement domicile-travail, rendant ainsi le coût de la charge locative toujours plus insupportable.

La CGT soutient le droit au logement pour tous, sans discrimination de nationalité ou de situation. Chacun doit pouvoir se loger décemment, sans avoir une charge locative dépassant 20 % de son revenu.

La politique libérale menée par le précédent gouvernement est allée à contrario.

Alors, au delà des premières mesures prises par la Ministre du logement, il nous semble urgent que le nouveau gouvernement abroge les lois génératrices de la marchandisation du logement (loi BOUTIN entre autres) et qu'il supprime les niches fiscales (de Robien et Scellier) qui ont été contre productives pour la construction du logement social ; elles ont accentué l'étalement urbain sans procurer comme déclaré une amélioration des conditions de vie des ménages. C'est le contraire qui est vécu par nombres d'entre eux.

Il faut créer des lois en terme d'habitation et d'urbanisme qui aillent dans le sens :

- de l'abondement de l'aide à la pierre, en revenant au prélèvement du 1 % et en l'élargissant à beaucoup plus d'entreprises ;
- de l'abaissement du taux de TVA à 5.5% pour les bailleurs sociaux ;
- de la possibilité d'emprunt à taux zéro pour les organismes HLM de façon à supporter, en construction et réhabilitation, des travaux exigés par le Grenelle de l'environnement, sans pour autant augmenter les loyers ;
- d'une réorientation sur la Caisse des Dépôts et Consignation de la collecte du livret A avec le doublement de son plafond ;
- d'une réforme de la fiscalité locale ;
- d'une loi SRU plus contraignante.

Je m'arrêterai là mais il y a d'autres mesures à prendre telles l'encadrement partout à la baisse des loyers du parc privé ou encore l'amélioration des aides personnalisées au logement.

Si un SERVICE PUBLIC DU LOGEMENT est nécessaire au sein duquel la démocratie doit pouvoir s'exprimer, le POLE PUBLIC FINANCIER devient incontournable selon nous pour obtenir des crédits adaptés, de longue durée, destinés à la construction sociale et à la réhabilitation et surtout pour se libérer de la domination des marchés financiers.

*Nous pensons que le CESER devrait examiner les enjeux de cet outil non seulement pour le logement mais également pour d'autres politiques (industrielles par exemple).*

*La CGT y est prête .*

De l'action nationale dépendra la satisfaction des besoins des populations et dépendra aussi l'action des collectivités territoriales.

La région, au titre de sa compétence Aménagement du territoire aura son rôle à jouer au titre de l'habitat, donc indirectement, le logement social y sera intégré.

Qu'elle ait la volonté de renchérir son action par une stratégie envers le logement peut servir dans la présente période, à mieux formaliser les futures lois.

Le travail qui est aujourd'hui présenté n'avait pas anticipé un changement de gouvernement, ce qui change quand même les perspectives. Mais comme le chantier est énorme, il faut s'y consacrer sans tarder.

Les différentes fiches abordent des pistes où déjà l'institution régionale peut agir.

je n'évoquerai que quelques points

Du point de vue de la mixité sociale, la Région peut formuler des exigences dans le cadre de ses contractualisations diverses d'aménagements urbains et de grands équipements avec l'Etat mais aussi avec les Collectivités territoriales, en terme de création d'emplois pour l'accompagnement social dans des futurs ensembles bâtis et les quartiers rénovés (il y a besoin de travailleurs sociaux, de gardiens...)

Tjs dans ce cadre mais également par ailleurs, elle doit aussi pouvoir influencer sur la nécessité de construire des logements répondant à l'évolution des familles et de leur recomposition pour permettre un parcours résidentiel sur un bassin de vie ou plus étroitement encore, ceci dans un bâti de qualité et à haute performance énergétique.

Dans le Schéma régional d'aménagement durable du territoire (SRADDT) est inscrit le projet de création d'un Etablissement Public Foncier en région.

Au regard de l'augmentation des prix des terrains et des spéculations foncières qui impactent le coût de la construction des logements sociaux et celui des loyers, la REGION doit dès maintenant, tout mettre en oeuvre pour faire partager ce projet qui permettra aux Collectivités territoriales de faire des économies, en maîtrisant le coût du foncier et de la construction ; d'avoir une certaine ingénierie, qu'elles ont perdue avec la RGPP ; d'anticiper pour une politique du logement équilibrée mais aussi intervenir en d'autres domaines (environnement, étalement urbain).

En tant que personnalité publique associée, Elle peut aussi intervenir lors de la mise en oeuvre ou la révision des documents d'urbanisme et de programmation, (SCOT, PLU, PLH). Elle a un rôle important dans ces lieux de débat si elle s'y rend car les bureaux d'étude ont parfois la tendance à aller vite et faire du copié-collé et les services de l'Etat sont devenus quasi inexistant du fait de la RGPP ! C'est là aussi, qu'elle peut influencer pour qu'il soit planifié des logements de types PLAI qu'elle co-finance (espérons que des évolutions nationales interviendront dans les financements) et c'est aussi un lieu privilégié pour exprimer une approche globale urbanistique et environnementale.

Autre domaine où il est urgent de consacrer des efforts, est celui de la démocratie. Il y va de la réussite de toute politique. Aussi, la Région doit avoir un rôle majeur en ce sens, en permettant au maximum la consultation de la population, au delà des seules enquêtes publiques qui ne provoquent pas forcément l'envie. L'institution régionale pourrait soutenir financièrement les collectivités qui feraient de cette consultation de proximité, dès le lancement d'un projet, un axe majeur. Cette pratique démocratique ferait très certainement prévaloir d'autres conceptions de l'habitat dès lors que la connaissance est partagée, où le vivre ensemble serait l'objectif.

Le chantier du logement est ouvert, il nous faut donc de bons architectes partout !