

T *Le* Travailleur

Bulletin de l'Union Départementale des syndicats confédérés des Hautes-Pyrénées

supplément janvier-février 2009

Nouvelle série n°211

Prix : 0,15€

Spécial logement

<http://udcgt65.free.fr>

hautes pyrénées

la
cgt

union départementale

Dispensé de timbrage
TARBES CTC

P

PRESSE
DISTRIBUÉE PAR
LA POSTE

1% logement et Loi Boutin

C'est en plein scandale de l'UIMM où les médias titraient "les détournements du 1% logement de la CGT", sans en apporter la moindre preuve, qu'ont débuté, le 25 juin 2008, les négociations sur un accord interprofessionnel spécifique et quinquennal du 1% logement entre les partenaires sociaux (syndicats de salariés et de patrons) dont la signature interviendra le 17 septembre 2008.

Une rencontre informelle avait eu lieu auparavant afin d'en définir les méthodes, l'agenda et le contenu. Deux thèmes de discussions étaient retenus :

- emploi des ressources du 1 % logement
- gouvernance du 1 % logement

Dans le même temps, la ministre du logement, Mme Boutin, désirant transcrire dans sa future loi "mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" cet accord par le biais d'un accord Etat-Organisations syndicales salariales et patronales, et fixant à fin juin les objectifs à atteindre, imposait ainsi aux partenaires sociaux les propres exigences de l'Etat, à savoir :

- la ponction des 2/3 de la collecte du 1 % logement de façon pérenne
- la définition par loi et décrets de l'engagement des fonds du 1 %
- l'adoption d'un droit de veto pour des commissaires désignés par le gouvernement et membres des conseils d'administration des principaux organismes de gestion du 1 %.

Les partenaires sociaux, dénonçant unanimement la décision autoritaire et arbitraire d'un gouvernement qui bafoue le dialogue social et la négociation collective engagée, qui entend disposer et orienter les fonds du 1 % pour servir ses choix politiques voire même abonder le budget général de l'Etat, ont exigé et obtenu de la ministre que la primauté soit laissée à la négociation et à la conclusion d'un accord interprofessionnel avant qu'une loi balai légifère sur l'ensemble.

La négociation collective commence dans ce contexte tendu et les objectifs sont précisés :

Emploi des fonds du 1 %

- production supplémentaire de logements accessibles (+ de 30 000 par an)
- contribution supplémentaire aux opérations de renouvellement urbain 2e génération avec un fléchage particulier pour les salariés (tenant compte notamment de la mobilité professionnelle)
- financement des mises aux normes énergétiques de 800 000 logements HLM les plus énergivores
- création d'un pass Eco d'énergie pour aider les salariés déjà propriétaires d'un logement
- renforcement financier des prêts à l'accession sociale à la propriété des salariés
- renforcement du GRL (garantie des risques locatifs) pour pallier aux impayés de loyers

Gouvernance du 1 %

- généralisation de la gestion paritaire du 1 %
- clarification des rôles et des missions des différentes instances (distinguer clairement les fonctions d'orientation, de gestion et de contrôle)
- mise en place de conseils de surveillance (paritaire salarié-employeur) chargés de mettre en œuvre les contenus des accords interpro.

Notons un profond désaccord de fond entre la feuille de route fixée par le gouvernement et les discussions des partenaires sociaux qui obligent Mme Boutin à repousser à mi juillet la date butoir de l'accord entre partenaires sociaux et l'Etat, accord qui ne sera finalement pas acté.

Début juillet, le contenu quasi définitif de l'accord interprofessionnel est communiqué à la ministre. Mme Parisot y affirme l'attachement du Medef au 1 % par le biais d'un accord interprofessionnel basé sur la négociation collective,

mettant ainsi un terme aux conflits d'intérêts que représente le 1 % au sein du patronat. En plus des points cités plus haut, l'utilisation des fonds issus de la vente d'une partie du parc des ESH/HLM afin de créer des marges de manœuvres supplémentaires pour la production de 15000 à 20000 logements alors que le logement connaît une crise sans précédent, reste un point de désaccord majeur avec la CGT qui n'a eu de cesse d'avancer et de défendre ses propositions, à savoir :

- refus de nouvelles ponctions de l'Etat
- la production supplémentaire de logements sociaux accessibles
- de faciliter l'accès et le maintien dans les logements sociaux du plus grand nombre (notamment en développant la GRL)
- de renforcer la démarche d'intérêt général et de solidarité vis-à-vis des plus démunis
- de réformer la gouvernance du 1 % logement en généralisant le paritarisme dans ses organismes de gestion.

La démarche unitaire des 5 confédérations syndicales des salariés ont permis aux propositions syndicales (notamment celles de la CGT) de devenir la base de la négociation collective. Ce front syndical commun fut un atout face aux organisations patronales et surtout à l'Etat.

La seule inconnue restait la position de ce dernier. Si il maintenait ses objectifs et décisions initiaux, les partenaires sociaux se trouveraient ainsi dépossédés du 1 % logement issu des richesses créées par les salariés des entreprises. Que vaudrait alors l'accord interprofessionnel signé le 17 septembre 2008 ?

Hélas, la loi "Boutin" validée par le sénat en octobre 2008, ne fait qu'acter et le mépris de la démocratie et du dialogue social et le désengagement financier de l'Etat (baisse de 7 % pour le ministère du logement en 2009 et baisse de plus de 20 % dans le budget pour les 3 prochaines années); le 1 % est dépossédé des 2/3 de sa collecte par l'Etat (rendant irréalisables les objectifs définis par l'accord interprofessionnel du 17 septembre 2008).

D'autre part, cette loi ne répond ni aux besoins des salariés, ni à une réelle politique publique du logement et contient des dispositions dangereuses pour les locataires : l'examen tous les 3 ans de leur situation et l'abaissement du plafond des ressources de 10 % rendant possible :

loyer, changement d'appartement pour sous-occupation voire expulsion; remise en cause du principe du maintien dans les lieux et création d'un bail locatif à durée déterminée; les ménages à "revenus moyens" ne pourront plus bénéficier de logements sociaux, accessibles seulement aux plus démunis, quid alors de la mixité sociale; réduction de 3 à 1 mois du délai minimum que peut accorder un juge pour surseoir à l'exécution d'une décision d'expulsion et suppression faite au juge de considérer les possibilités d'hébergement des personnes en voie d'expulsion pour fixer les délais qu'il leur octroie. A quoi sert alors la loi DALO (droit au logement opposable) ?

Nous nous devons de dénoncer et de refuser ce projet de loi.

1^{re} étape : mise en place d'une pétition adressée au président de la république, au préfet et à nos élus locaux

2^e étape : si cette loi devait être adoptée en l'état par le parlement une mobilisation de grande envergure en faveur d'une réelle politique publique du logement devra être envisagée car

**N'OUBLIONS PAS
"QU'AVOIR UN TOIT
EST UN DROIT"**

Commission Logement UD CGT 65



Initiative de la Commission Logement de l'UD CGT à la Préfecture contre les expulsions

Le droit au logement solidaire

“Mis en pièces”

Les prix du logement ont doublé depuis l'an 2000 et les loyers ont suivi cette escalade.

Le logement devient le premier poste de dépenses des familles

3, 4 millions de personnes en France vivent en situation de mal - logement

Il manque 1,5 million de logements en France

3,4 millions de Français vivent en situation de mal - logement :

Surpopulation familiale, logements insalubres ou indignes, jeunes hébergés dans leur famille, salariés vivant dans des habitats précaires.

1,5 millions sont demandeurs de logements sociaux et chaque année, le nombre de logements nouveaux nécessaires est estimé à 500 000. Dans ce contexte, dans les grandes villes mais aussi pour les plus petites la situation pour les populations les plus modestes devient dramatique.

La ministre du logement, fidèle à la feuille de route ultra-libérale de Sarkozy, affiche comme seule réponse sa “France des propriétaires” et oriente les finances publiques vers les initiatives privées. Après le cuisant échec de la maison à 100 000 euros de Borloo, Mme Boutin propose sa fameuse maison à 15 euros par jour. Dans la réalité, seules 100 communes sur 36 000 se sont déclarées intéressées par ce projet.

Alors que le détonateur est parti des Etats Unis, de l'incapacité des ménages pauvres, victimes des “subprimes”, de payer leurs emprunts, les solutions que **Mme Boutin propose aux ménages les plus modestes ont des accents de provocation.**

Les vraies causes de la crise financière sont liées à la recherche sans fin de la rentabilité, et à la récession sociale imposée depuis 25 ans aux salariés.

Les entreprises mettent sous pression les emplois et les salaires, multiplient précarité et non reconnaissance des qualifications. Le pouvoir d'achat ne cesse de reculer et le poids des dépenses incompressibles des ménages s'accroît : loyer, transports, énergie. Le logement occupe le premier poste des dépenses, il peut même atteindre la moitié des revenus des salariés les plus modestes, les jeunes et les privés d'emploi.

L'accès pour tous à un logement décent est au cœur des revendications de la CGT. La CGT revendique une quitte (loyer et charges) ne dépassant pas 20 % des revenus.

Une loi bien mal nommée

Déclinée en cinq thèmes, cette loi “de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion” permettrait si on laisse faire de produire 7000 logement par an. Elle accélère le désengagement financier de l'Etat :

un budget logement de -10 % en 2009 et de -20 % à -30 % en trois ans.

Cinq chapitres au texte de loi et aucune réponse aux besoins sociaux.

Chapitre I :

“La mobilisation des acteurs”

“La Convention d'utilité sociale”

La loi obligera les organismes HLM à signer avec l'Etat des conventions d'utilité sociale. Les structures de contrôle existent déjà et sont opérationnelles. Elle vérifie l'application des missions de leur service public.

Avec cette loi, chaque organisme sous couvert de sanctions, devra remplir les objectifs fixés de production de logements, de politique des loyers (surloyers), de ventes d'HLM, suivis des gens qui seraient dans un HLM et qui ne devraient pas y être ou qui sont dans un appartement trop grand, et dépendra du bon vouloir du préfet.

“Mutualiser les moyens des organismes HLM”

Cette loi accélère le désengagement de l'Etat, les aides au parc social seront divisées par deux en 2009, par trois en 2010. Sous couvert de mutualiser les moyens, cette loi veut ponctionner les trésoreries des rares offices HLM ayant des actifs considérés comme “dormants”, et s'approprier des



fonds qui appartiennent en premier lieu aux locataires.

“Disposition sur le 1 %”

Cette loi va ponctionner de manière pérenne la collecte du 1 % logement, 850 millions d'euros par an sur la période 2009-2011 (alors que le gouvernement envisageait 1,05 milliard). Cogérés par le patronat et les syndicats le 1 %, draine environ 4 milliards d'euros par an. Cette somme, 0,45 % sera prélevée sur le 1 %. Elle sert à la rénovation et à la construction d'HLM, le reste servant au versement des allocations logement. L'Etat se désengage ainsi complètement du financement de l'ANAH et de l'ANRU.

“Sécuriser la vente en l'état futur d'achèvement”

L'objectif est clair : transférer vers les promoteurs privés la maîtrise d'ouvrage des organismes HLM. Beau cadeau au patronat avec, à la clé, un coût de l'opérateur privé (marge financière et frais de gestion) de 15 à 30 % supérieur à celui de l'office public, et une augmentation du coût de construction des logements sociaux.

Chapitre II :

“Création du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés” (PNRQAD)

La première phase de la réhabilitation urbaine (ANRU 1), de la rénovation des quartiers classés ZUS, concerne majoritairement les HLM, et affiche un relatif succès. L'objectif prioritaire serait aujourd'hui de préparer l'ANRU 2. Mais dans cette loi, le gouvernement se désengage complètement du financement de l'ANRU. Pour les quartiers sensibles comme pour les quartiers anciens, il y a beaucoup d'affichage politique sans engagement financier. Dans les villes, les quartiers anciens sont souvent des lieux de misère et de relégation. Des quartiers où survivent les travailleurs les plus pauvres, les salariés sans papier, victimes des marchands de sommeil, des quartiers où les bailleurs privés ont fait preuve de leur incapacité à rénover le parc, et où l'intervention publique est nécessaire pour rénover et transférer une partie de ces logements en HLM.

Chapitre III :

“Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logement”

“Améliorer l'effort de construction dans les tissus urbains”

Cette loi entend permettre la densification des logements sociaux dans les tissus urbains, mais elle ne concernera pas ceux du privé. Cette discrimination est à combattre. La “re” densification urbaine ne peut s'imaginer que dans une logique maîtrisée et partagée.

“Développer l'accession populaire à la propriété”

Après le bide notoire de la maison à 100000 euros de M. Borloo, Mme Boutin persiste avec sa maison à 15 euros par jour. La CGT affirme que la solution pour loger les populations les plus modestes dans de bonnes conditions consiste avant tout à développer l'offre du locatif social.

“Prendre en compte l'accession populaire à la propriété dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU”

C'est la remise en cause de la loi SRU. Cette loi, insupportable aux élus de droite, contraint les communes, sous peine d'amende, à atteindre un seuil minimum de 20 % de logements sociaux. Pour la CGT, l'accession sociale peut se développer, mais prioritairement dans la commune où le logement social est important. Elle permet ainsi d'offrir des alternatives aux habitants.

Chapitre IV :

“Disposition relative à la mobilité dans le parc de logements”

“Réduction des délais d'expulsion dans le logement locatif”

La CGT exige l'arrêt immédiat de cette mesure barbare, Mme Boutin entend durcir ce dispositif au nom de la loi DALO.

“Développer la mobilité au sein du parc HLM”

C'est la remise en cause du maintien dans les lieux pour les locataires de logements sociaux, fondement même d'une forme de “sécurité logement”.

Après avoir baissé de 10 % le plafond de ressources pour être éligible au logement social, la ministre entend **ne pas renouveler le bail à tout locataire le dépassant de deux fois**. Ou est donc la mixité sociale. **Ce qui revient à exclure du parc HLM “les moins pauvres”, avec**

Le droit au logement solidaire "Mis en pièces" (suite)

danger d'accélérer la "ghettoïsation" des populations les plus défavorisées.

La ministre entend aussi déplacer les locataires, en arguant une sous occupation. De plus ces deux mesures vont favoriser la délation. De quel droit déplacerait-on de très anciens locataires qui s'acquittent du paiement de leur loyer depuis de nombreuses années? L'envisagerait-on dans le privé?

"Surloyer"

Les locataires dont les ressources dépassent de 20 % le plafond devront obligatoirement s'acquitter d'un surloyer dès 2009. Mme Boutin entend envoyer, à marche forcée, le plus grand nombre de salariés dans le privé.

Chapitre V : "Lutte contre l'exclusion, hébergement et accès au logement"

"Rendre effective l'obligation faite aux communes en matière d'hébergement et de mise en œuvre de la loi DALO".

Avec un budget logement en baisse de 10 % en 2009, une loi SRU remise en cause et des communes (celles en dessous du seuil de 20 %) très peu sollicitées pour accueillir les ressortissants de la loi DALO, les dossiers des mal-logés, de ceux subissant l'ultime exclusion, ne verront pas avec cette loi une réponse à ce besoin fondamental.

Cette loi est à combattre!

Elle accélère le désengagement de l'Etat dans la politique du logement et de la ville.

PAUVRES-DEVENEZ PROPRIÉTAIRES POUR 15 EUROS PAR JOUR!



La CGT revendique :

- la production de 120 000 logements sociaux par an pendant cinq ans;
- la réorientation vers le logement locatif des avantages fiscaux du privé : les dispositifs de défiscalisation (De Robien, Borloo);
- la création d'un service public de l'habitat et du logement.

La CGT s'oppose à la banalisation du livret A, votée en août 2008 (loi de modernisation de l'économie), à la remise en cause de la centralisation de sa collecte par la Caisse des Dépôts et Consignations. La CDC finance 80 % de la construction du logement social. Partout, la CGT doit être à l'offensive, porter nos revendications, interpeller les élus, les parlementaires, pour exiger le droit et l'accès au logement pour tous.

BIENTÔT LA FIN DE LA LOI SRU:
VIVE LA FRANCE DES PROPRIÉTAIRES!



PROPRIÉTAIRE TERREUX



L'OPH 65

Office Public de l'Habitat

Il y a la politique nationale du logement dont l'OPH est victime, et là, la CGT la dénonce et la combat, mais il y a la politique interne de l'OPH 65 qui s'adapte très bien aux diverses politiques nationales que mènent les différents gouvernements. Comme nous sommes en période de transition, nous précisons que l'ancien conseil d'Administration comme le nouveau est majoritairement de gauche, et que les objectifs de la Direction de l'OPH 65 sont des objectifs que ne renieraient pas, les différents gouvernements de droite.

Politique du personnel :

Il a été réduit de 6 % au cours des 5 dernières années, et l'objectif de l'OPH c'est moins 30 % de personnels dans un avenir très proche c'est à dire moins 67,2 personnes. La MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) parle "d'Office présentant toujours des insuffisances dans son organisation", ce n'est pas avec 30 % de moins qu'on va rectifier, mais l'objectif de la direction de l'OPH c'est l'externalisation des services, cela a d'ailleurs débuté avec le paiement des loyers auprès d'un fournisseur de services à Limoges. A qui le tour. Ces orientations ne déplaisent pas au Gouvernement ni au MEDEF. Face à cela le locataire paie son loyer et attend de l'OPH 65, les services qui ne lui sont pas rendus par manque de personnel.

Sur la politique des loyers :

Le manquement du patronat et du gouvernement ne gêne pas l'OPH 65 puisque c'est sans ambiguïté que depuis des années l'OPH 65 fait payer les locataires. D'ailleurs la MILOS le remarque : "au total sur 8 ans, le taux moyen appliqué atteint 1,93 % soit 1/3 supérieur aux recommandations gouvernementales". Les loyers sont globalement proches des maxima réglementaires. Même si la MILOS est un Organisme Gouvernemental elle est obligée de reconnaître l'évidence, et c'est ce que la CGT dénonce à chaque conseil d'Administration.

Sur la politique des charges :

Les observations de la MILOS sont sans appel : "les acomptes quittancés en 2005 et 2006 ont augmenté de manière injustifiée et la procédure d'ajustement annuel n'est pas satisfaisante". Ces surévaluations résultent d'un manque de rigueur de l'OPH dans la méthode. Ce dysfon-

ctionnement est aggravé par la lenteur de la procédure d'ajustement des acomptes au titre de l'exercice suivant, là encore se sont des sommes sensibles qui seraient mieux dans la poche des locataires qu'en Banque pour l'OPH. De plus aujourd'hui tout est bon pour augmenter les charges : résidentialisations, des places de parking payantes, jardins, des portails électriques, digicodes payants. Le locataire est la Banque populaire préféré de l'OPH.

Souscription d'un contrat SWAP :

Là encore des méthodes que ne renieraient pas des gestionnaires de droite, en utilisant des emprunts à risque le SWAP. La MILOS remarque : "la souscription d'un instrument financier de couverture de risque (SWAP), réalisée sans compétences suffisantes dans l'organisme, sans suffisamment de précaution et de transparence dans son choix et dans l'information délivrée, se traduit par un risque potentiel supérieur à celui destiné à être couvert" [...] "Quel que soient les fondements des critiques portées par l'office sur la démarche de l'établissement financier, son propre niveau de maîtrise et sa structure de suivi interne n'étaient pas suffisants pour choisir et s'engager sur un produit aussi technique" Montant de l'encours d'emprunt 15 millions d'euros. Suite à la déclaration du représentant de la CGT du 6 juin 2008 nous attendons toujours les réponses de la direction aux questions posées : Y a t-il eu des gain ?

Y a t-il eu des pertes ? Combien l'Office a t-il payé pour sortir de ce contrat dans des conditions financières acceptables ? Pourquoi le directeur général a souscrit un contrat de SWAP d'une durée de 10 ans alors que le CA du 2 décembre 2004 préconisait de conclure pour une durée de 6 ans ? Faire payer les locataires, faire des placements à risque, ce sont des choix libéraux qui répondent aux objectifs de la Constitution Européenne refusée par les français et reprise dans sa majorité dans le Traité de Lisbonne. Nous n'attendons pas de ce Conseil d'Administration qui est majoritairement de gauche, ces orientations politiques. Nous attendons de celui-ci une information permanente aux locataires sur les méfaits de la politique Gouvernementale et patronale, et qu'il s'oppose à cette politique en argumentant publiquement. Et qu'il cesse de prendre dans la poche des locataires les manquements du MEDEF et du Gouvernement.

