



Conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale 10 et 11 décembre 2012

Hébergement - Logement

La part du logement dans le budget des ménages a considérablement augmenté ces vingt-cinq dernières années, jusqu'à devenir leur première préoccupation. Les dépenses qui lui sont liées ont progressé de 4,2 % en 2010, soit trois fois plus que l'inflation. Flambée des prix, manque cruel de logements sociaux, nécessité de rénover le parc actuel, logement insalubre, salariés dormant dans leur voiture, dans les campings... autant de réalités vécues par les populations pauvres et précaires.

De plus en plus de salariés, alors même qu'ils sont insérés socialement, ont recours aux logements d'urgence. La précarisation de l'emploi et le coût d'un loyer dans les grandes villes ne leur permettent plus l'accès aux logements « conventionnels », car ce sont les plus modestes qui ont supporté le plus durement la hausse des loyers.

La loi sur le droit au logement opposable (Dalo) devait permettre aux personnes sans domicile d'exercer un recours auprès des autorités pour obtenir un logement. Dans les faits, elle est difficilement applicable sur l'ensemble du territoire. De plus, ne s'appliquant qu'aux logements sociaux, elle fait porter tout l'effort sur les communes en règle avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) qui dépassent les 20 % de logements sociaux.

Les propositions de la CFDT

Construire des logements économiquement accessibles et performants sur le plan énergétique

- ✓ La pénurie de logements, notamment dans certaines régions, a un impact fort sur le coût.

La CFDT demande la construction de 150 000 logements locatifs économiquement accessibles, principalement dans le parc HLM, mais également l'offre locative « intermédiaire » dans les zones sous forte tension immobilière.

Action Logement pourra également orienter ses politiques d'attribution dans le parc existant en direction de publics prioritaires.

Dans la mesure où la pénurie de logements se concentre sur quelques grandes métropoles, **la CFDT propose la création d'un fonds de mutualisation des ressources collectées par les CIL.**

- ✓ **Elle demande également l'application non flexible de la loi SRU** (Solidarité Renouvellement Urbain) qui impose aux communes de +3500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants d'avoir au moins 25 % de logements sociaux.

- ✓ Par ailleurs, pour rendre le foncier disponible et en maîtriser le coût, il est aussi possible de :
 - **Renforcer les moyens de préemption** des communes sur le foncier non construit ;
 - **Alourdir la taxation des terrains constructibles.**

Encadrer la hausse des loyers entre 2 baux sauf quand intervient une rénovation majeure du logement.

- ✓ La CFDT propose d'**aligner la hausse des loyers sur l'IRL (Indice de révision des loyers)**

Sécuriser l'accès et le maintien dans le logement locatif privé par la généralisation de la GRL (Garantie des Risques Locatifs).

- ✓ La GRL facilite l'accès au logement privé de tous les ménages et notamment ceux qui ne peuvent répondre aux exigences des bailleurs en termes de garanties.
La CFDT soutient ce dispositif qu'elle a contribué à créer et qui permet de couvrir les impayés de loyers, la remise en état du logement en cas de détérioration par le locataire et la prise en charge des frais en cas de contentieux juridique.

Aujourd'hui, plus de 300.000 contrats GRL sont activés. Les assureurs ne venant que frileusement sur le dispositif, l'effet de mutualisation ne joue pas à plein. Autrement dit, les assureurs conservent à part un portefeuille de locataires considérés comme non risqués, couverts par un produit commercial appelé GLI (garantie des loyers impayés).

La GRL peut être considérée comme une sécurisation du parcours résidentiel. Elle permet aussi, en cas d'accident de la vie, d'éviter l'expulsion.

Face à la pénurie de logements économiquement accessibles et à la ponction renouvelée de l'État sur les fonds d'Action Logement, il est nécessaire de développer de nouvelles mesures pour faciliter l'accès au logement des salariés.

Faire du parcours vers le logement une priorité nationale.

- ✓ Mettre en place un moratoire des expulsions locatives au moins pendant la période de la crise, avec un dédommagement des propriétaires.

Garantir à chaque personne sans abri un hébergement digne.

- ✓ Mettre fin à la gestion saisonnière de l'urgence.
- ✓ Créer des places suffisantes d'hébergement dans les zones tendues.
- ✓ Poursuivre le plan d'humanisation des centres d'hébergement pour un accueil digne des sans-abris.
- ✓ Inciter les préfets à user de leur droit de réquisition des logements vacants.
- ✓ Élargir la taxe sur les logements vacants à l'ensemble des agglomérations situées dans les zones de pénurie.