



SUPPLÉMENT À

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 13 - OCTOBRE 2007

LE MOT DU PRÉSIDENT

Madame, Monsieur,

Le gouvernement de Messieurs SARKOZY et FILLON, par la voix de son Ministre du Logement, Madame BOUTIN, a décidé d'adopter des « solutions vigoureuses » pour lutter contre la crise du logement.

Nous étions donc dans l'attente de nouvelles favorables pour le logement social afin de répondre au mieux aux attentes de nos concitoyens.

Devant les responsables du mouvement HLM, réunis en Congrès à Lyon, nous avons tout de suite compris que Madame BOUTIN avait choisi son camp, celui des nantis.

Bien que se déclarant ouverte au dialogue, elle a fait comprendre au monde HLM qu'il fallait qu'il obéisse au doigt et à l'œil, faute de quoi elle prendrait des sanctions financières.

Remise en cause du droit au maintien dans les lieux, remise à plat des aides à la personne et des aides à la pierre, augmentation du surloyer, gestion de logements privés par les bailleurs sociaux, vente massive de logements aux locataires, poursuite et amplification des aides au logement privé, telles furent les mesures « énergiques » présentées par la Ministre du Logement.

Quant à l'augmentation des aides au logement social, pas un mot. Le fil conducteur de la pensée de Madame BOUTIN se limita au développement de l'offre de logement grâce à l'investissement privé accompagné du désengagement financier de l'Etat dans le secteur social.

On aurait pu penser que les 1,3 Millions de demandeurs de logements sociaux méritaient plus de considération.

Comme quoi, il ne suffit pas d'avoir la main sur le cœur pour aider son prochain.

Face à cette situation, nous avons décidé de réagir en portant à la connaissance des locataires d'IDF HABITAT des dangers qui nous menacent.

Dans ce supplément à notre magazine « Vivre Ensemble », nous vous apportons toutes les informations qui vous permettront de vous faire une opinion sur les mesures que le gouvernement veut mettre en œuvre.

Nous vous sollicitons aussi pour signer une pétition, dénonçant cette politique et proposant des solutions alternatives, que nous apporterons en délégation à Madame BOUTIN, Ministre du Logement.

Nous comptons sur votre soutien pour faire barrage à ces mesures antisociales.

Le Président Directeur Général,
Maurice OUZOULIAS

Sommaire

LA CRISE DU LOGEMENT	2
CEUX QUI EN PROFITENT	2
LES ATTAQUES DE MADAME BOUTIN	3
QUELLE MOUCHE A DONC PIQUE LA MINISTRE DU LOGEMENT	3
SAUVONS LE LOGEMENT SOCIAL	4

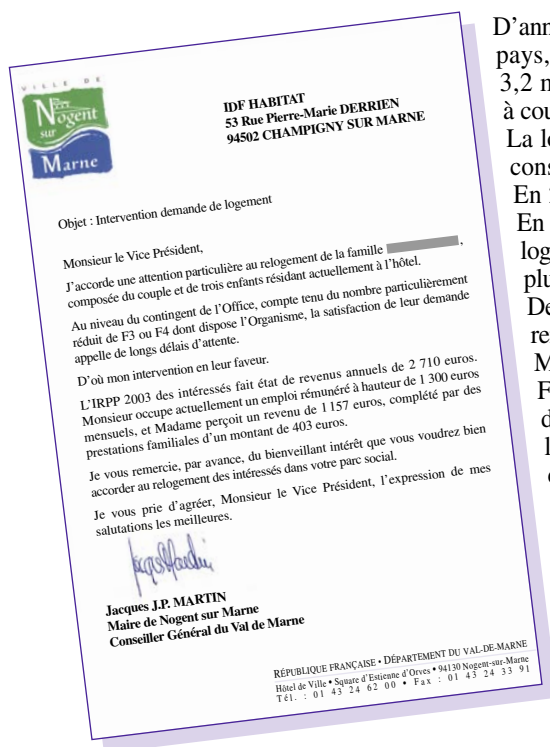
Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN - USH

Impression : SIC (Lagny-sur-Marne)

Danger : le logement social

La crise du logement



D'année en année, la pénurie de logements à loyers abordables s'accroît. Il existe dans notre pays, d'après la fondation Abbé Pierre, 1.300.000 demandeurs de logements sociaux, 3,2 millions de personnes mal logées et 6 millions de personnes en situation de réelle fragilité à court ou moyen terme.

La loi de cohésion sociale de Monsieur BORLOO qui prévoyait 100 000 logements locatifs construits par an dont 53 000 vraiment sociaux (PLUS/PLAI) n'est même pas respectée.

En 2006, ce sont seulement 31 400 logements sociaux qui ont été mis en chantier.

En région parisienne, la situation est dramatique. En 2006, ce sont seulement 18 500 logements sociaux qui ont été financés, ce qui ne permet pas de répondre à la demande de plus de 374 000 ménages franciliens.

De plus, plusieurs centaines de communes n'appliquent pas la loi SRU (solidarité, renouvellement urbain), comme celles du Perreux, de Nogent sur Marne ou de Bry sur Marne, qui pourtant obligent les Maires à construire au moins 20 % de logements sociaux.

Faute de logements sociaux dans ces communes, les maires de ces mêmes villes (voir lettre du maire de Nogent) s'adressent à des organismes d'HLM comme IDF HABITAT, pour loger leurs concitoyens dans des villes comme Champigny sur Marne, qui font l'effort de construire des logements sociaux.

Ainsi des familles à revenus modestes se voient obliger de quitter leur commune de naissance ou d'adoption pour espérer être logé ailleurs dans des conditions décentes.

De même certains Elus n'hésitent pas à profiter des opérations de démolitions de logements sociaux pour chasser leurs habitants de condition modeste vers d'autres communes. Cette situation est insupportable.

Le gouvernement, quant à lui, malgré les promesses et les belles paroles a fait voter aux parlementaires en début d'année une diminution de 2,6 % du budget 2007 consacré à « la ville et au logement ».

Ceux qui en profitent

La crise du logement profite à quelques uns, notamment aux promoteurs immobiliers, constructeurs, investisseurs privés.

En moins de 10 ans, les prix ont doublé. Les loyers se sont envolés et deviennent inaccessibles pour la majorité des Français.

Les profits des entreprises du bâtiment n'ont cessé de croître comme ceux des marchands de biens.

Et pourtant, l'Etat dont on dit qu'il serait en faillite, continue d'accorder de nombreuses aides fiscales aux investisseurs privés qui sont d'ailleurs supérieures aux aides de l'Etat consacrées au logement social.

L'année dernière, l'Union Sociale de l'Habitat qui regroupe l'ensemble des organismes d'HLM avait calculé que le montant maximum de l'aide fiscale de l'Etat pour un investisseur privé qui achetait un bien de 150 000 euros, pouvait atteindre 41.500 euros. Ce montant est largement supérieur au montant total des aides reçues pour réaliser un logement locatif social, à savoir 36.700 euros.

Dernièrement, le gouvernement de Monsieur FILLON a décidé d'accorder de nouvelles aides en permettant aux accédants, quel que soit leur revenu, de déduire pendant 5 ans une partie des intérêts d'emprunts. Pour quelles raisons ? Alors que l'on sait que, jamais, la promotion privée ne s'est aussi bien portée. Cette mesure aura comme conséquence non pas de relancer l'accession privée qui est déjà importante mais plutôt de renchérir le prix de vente des logements.

Ainsi d'un côté, l'Etat intervient pour aider les investisseurs privés en favorisant l'augmentation des prix et des loyers, et d'un autre côté, l'Etat rogne sur l'aide au logement social alors qu'il existe dans notre pays des besoins immenses pour loger des familles à revenus modestes ou en situation de grande précarité.



*Résidence en construction au Perreux.
Prix : 540 000 € pour 95 m² habitable alors que
dans cette ville il n'y a que 6% de logements sociaux.*

Qui a dit ?

« Je crois que la résolution de la crise du logement passe par une extinction progressive du parc public ? »

C'est l'Union Nationale de la propriété immobilière (UNPI) qui a détaillé le 12 Septembre 2007 dans son livre blanc ses propositions pour résoudre la crise du logement.

Selon le Président de cet organisme, la solution ne doit pas être de construire plus de logements sociaux mais de laisser les propriétaires investir comme ils le souhaitent.

Si de tels propos étaient mis en oeuvre, des millions de familles se retrouveraient dans l'incapacité de payer leur loyer, compte tenu de la flambée des prix qui en résulterait.

Ce serait la porte ouverte à l'exclusion, à la paupérisation de notre société, au développement des inégalités sociales.

Les organismes d'HLM qui en France gèrent 4 millions de logements sont plus que jamais nécessaires et utiles pour loger les familles à revenus modestes ou en grandes difficultés.

Le respect du droit au logement passe par le développement du logement social réalisé par les organismes HLM dont la vocation n'est pas de distribuer des dividendes à leurs actionnaires.

ocial dans la tourmente

Les attaques de Madame Boutin

Fraîchement nommée, Ministre du Logement, Madame BOUTIN s'est rendue au Congrès HLM de Lyon à la mi septembre, accompagnée de nombreux journalistes et de caméras. Pour dire quoi ?

Il faut construire 120 000 logements sociaux et permettre à 70 % des Français d'être propriétaires. Ce dernier chiffre étant lié à la vente de 40 000 logements HLM par an à leurs occupants.

Il faut remettre à plat les aides à la pierre, le droit au maintien dans les lieux, une meilleure adaptation des loyers des logements sociaux aux revenus (surloyer).

Derrière ces annonces, que faut-il comprendre ?

D'accord pour construire 120 000 logements sociaux par an. Mais comment faire si les moyens financiers ne suivent pas ? Aucun engagement financier n'a été pris par la Ministre. On peut donc douter de la sincérité de ses propos quand on sait qu'aujourd'hui la tendance est plutôt à la construction de 60 000 logements sociaux (PLUS/PLAI), sans compter les logements PLS (dits intermédiaires) dont les loyers peuvent être supérieurs de 50 % aux loyers des logements PLUS/PLAI.

« 70 % des Français doivent être propriétaires et 40 000 logements sociaux doivent être vendus ».

Comme le rappelle le conseil social de l'Union Sociale pour l'Habitat : « *En aucun cas, la vente HLM ne peut se substituer à un système d'accession à la propriété sociale dont la nécessité est évidente. La vente ne peut être une braderie du patrimoine locatif social. C'est une diminution de l'offre de logements locatifs à loyers abordables alors que les besoins sont énormes. Elle doit, d'une part, rester de la responsabilité de l'organisme d'HLM et, d'autre part, être déterminée en fonction des besoins locaux des politiques locales de l'habitat* ».

N'ayant pu obtenir des organismes HLM, lors du congrès de Lyon, la signature d'une convention dans laquelle ceux-ci devaient s'engager à vendre 40 000 logements locatifs, Madame BOUTIN laisse entendre qu'elle ferait appel à la loi, si nécessaire, ou bien qu'elle taxerait financièrement les organismes HLM qui refuseraient son diktat. Bel exemple de démocratie et de dialogue...

Mais quelle mouche a donc piqué la Ministre du Logement ?



Fort du soutien de Monsieur SARKOZY, Madame BOUTIN a pris son bâton de pèlerin pour convaincre les acteurs du logement (promoteurs, bailleurs privés et sociaux, investisseurs privés) du bien fondé de sa politique à savoir :

- construire plus de logements destinés à l'accession
- favoriser l'investissement privé
- faire réaliser des logements sociaux par des promoteurs privés
- faire peser sur les collectivités locales la responsabilité de la mise en œuvre du droit au logement opposable
- faire rehausser les immeubles en autorisant les propriétaires à construire un étage supplémentaire sur leurs habitations
- remettre en cause le principe du maintien dans les lieux en instaurant dans le parc social des baux de 6 ans
- appliquer d'importants surloyers pour les rapprocher progressivement des loyers du marché afin d'exclure du logement social tous ceux qui participent à la mixité sociale et favoriser ainsi la création de ghetto de pauvreté
- vendre 40 000 logements sociaux par an pour ainsi obliger les organismes HLM à autofinancer les constructions nouvelles sans aide de l'Etat...

Ce programme démontre la volonté du gouvernement de poursuivre, de manière plus expéditive, la politique qui était menée par le précédent gouvernement visant à créer un logement à deux vitesses, comme pour la santé, l'éducation.

D'un côté, le logement réservé aux plus pauvres, de l'autre côté celui laissé à la voracité des marchés. La notion de solidarité et de cohésion sociale est bafouée.

Peu à peu les masques tombent et l'on voit ainsi le vrai visage de ce gouvernement qui préfère donner ou prêter aux riches, pendant que l'immense majorité des Français voit leur situation se dégrader. Toutes les associations de locataires, les associations caritatives s'émeuvent devant cette aggravation de la situation que subissent les mal logés.

L'hiver approche et l'on peut une nouvelle fois, craindre le pire. Malgré les appels du pied fait à Augustin LEGRAND, le fondateur des « enfants de Don Quichotte » pour intégrer le ministère du logement, celui-ci a décliné cette proposition considérant qu'il était préférable d'être du côté de ceux qui souffrent et qui luttent pour obtenir un toit, digne de ce nom.

Quelques chiffres

NEXITY, leader français de la promotion immobilière en logement privé, a vu dans le premier semestre 2007, son chiffre d'affaire augmenté de 27 % à 1027,4 millions d'euros.

Le bénéfice par action a augmenté de 21,7 % pour un résultat net de 92,5 Millions

d'euros. Sur l'année 2007, la croissance du chiffre d'affaires est estimée à plus de 11 %.

Le montant des réservations de logements ressort à 1 205 millions d'euros en hausse de 12,5 % par rapport au premier semestre 2006. D'après NEXITY le prix moyen des logements s'élève de 3,9 % par rapport au premier semestre 2006. Le prix moyen ressort à

3402 euros par mètre carré. La surface moyenne des logements est de 62,90 M².

A la lecture de ces quelques chiffres, on constate que la crise du logement profite largement à certains promoteurs privés alors que dans le même temps, des dizaines de milliers de familles s'endettent sur 25 ou 30 ans pour acquérir un logement, en

faisant les fonds de tiroir et en se privant de vacances, de loisirs... Et si un accident de la vie intervient, alors, c'est la catastrophe.

Méfions nous des boni menteurs qui promettent monts et merveilles en laissant croire qu'il est possible que tout le monde devienne propriétaire. Les menteurs ne sont pas les payeurs.

Sauvons le logement social

Comme vous avez pu le constater à la lecture des mesures prises par le gouvernement de Messieurs SARKOZY et FILLON, le logement social est en ligne de mire et ses jours sont comptés.

Jamais de telles attaques n'ont été menées contre une institution, comme celle des organismes HLM qui depuis plus d'un siècle ont fait la preuve de leur efficacité. En s'attaquant à ces organismes, ceux qui sont visés sont ceux là même qui habitent dans des logements sociaux. C'est-à-dire, vous, les locataires d'IDF HABITAT.

Vous le savez, depuis 1953, IDF HABITAT (née de la fusion de deux sociétés d'HLM la Campinoise d'Habitation et les Malicots), a toujours défendu le logement social malgré vents et marées.

Ce qui ne semble pas plaire à tout le monde.

Nous avons toujours maintenu le cap de la solidarité et de la gestion sociale de notre patrimoine alors que d'autres s'engageaient dans la recherche de la rentabilité et de la marchandisation du logement.

Face à une situation tout à fait inédite qui met en cause l'existence même des organismes d'HLM, il nous a semblé indispensable de vous informer de cette situation et de ses conséquences.

A plusieurs occasions, IDF HABITAT vous a sollicités pour défendre le droit au logement, pour exiger de l'Etat qu'il prenne ses responsabilités.

Aujourd'hui nous vous proposons de signer une pétition que nous apporterons en délégation à Madame BOUTIN, Ministre du Logement.



Pétition

IDF HABITAT et ses locataires, face aux attaques menées contre le logement social, demandent au gouvernement :

- que le logement devienne une grande cause nationale
- de stopper toutes aides financières de l'Etat aux investisseurs privés
- de renforcer les aides au logement social pour développer la production d'offre nouvelle, poursuivre la politique d'amélioration de la qualité des logements et maintenir des loyers abordables pour les ménages à revenus modestes ou défavorisés.
- de supprimer le surloyer
- d'augmenter les aides personnalisées au logement
- de développer les aides à la réhabilitation du parc social pour remettre à niveau et moderniser les logements
- de favoriser l'accession sociale sécurisée
- de refondre le financement du logement social en diminuant les taux d'intérêts des emprunts et en augmentant les subventions
- de créer un véritable service public national du logement orienté vers la mise en œuvre effective du droit au logement.

NOM : Prénom :

Adresse :

Signature :

Cette pétition est à retourner à votre gardien ou à IDF HABITAT, BP 274 - 53 rue Pierre Marie Derrien, 94502 Champigny sur Marne Cedex