



MANIFESTE

pour la création d'un
service public du
logement



Confédération Générale du Logement
www.lacgl.fr

Après une période centralisatrice rendue nécessaire par l'effort de reconstruction d'après-guerre qui a vu naître les ZUP, un ensemble de normes de construction, le 1% logement, les primes du Crédit Foncier, la centralisation de la collecte du livret A, les aides publiques au logement, la SCIC, une administration centrale, les DDE..., autant d'outils qui ont permis de répondre aux défis de la reconstruction et d'atteindre un rythme de construction de plus de 500 000 logements par an, l'Etat s'est lentement séparé de ses prérogatives en glissant progressivement vers une logique libérale. Le passage à l'aide à la personne en 1977 a constitué un tournant important. Les désengagements financiers de l'Etat notamment dans le secteur du logement social ont ensuite achevé cette évolution.

Les résultats sont aujourd'hui visibles : moins de 300 000 mises en chantier dans les années 2000 et un déficit de logements qui oscille selon les experts entre 900 000 et 1,2 million.

La remontée récente du rythme de construction qui a culminé à 435 000 en 2007 semble n'avoir été qu'un espoir conjoncturel puisqu'en 2008 le nombre de logements mis en chantier chute à 368 000.

Aujourd'hui le libéralisme, l'effacement de l'Etat et son corollaire les transferts de compétences, l'éparpillement des acteurs, l'absence de coordination des politiques au niveau national, l'empilement des responsabilités, créent de nouvelles facettes à la crise du logement comme l'aberration suivante : dans un contexte d'offre déficitaire, on produit des logements dont certains restent vides.

Dans le même temps, on assiste à un déclin significatif des droits et de la protection des usagers du logement. Le droit au logement, considéré comme ayant valeur constitutionnelle, peine à être traduit dans le droit positif. Pire, toute une partie des droits acquis disparaît au nom d'une logique libérale : remise en cause du droit au maintien dans les lieux dans le secteur HLM, réduction des délais pouvant être accordés en cas d'expulsion, etc.

Peu à peu le logement est abandonné au marché sans considération des valeurs qu'il représente et qui doivent être le socle de toute politique. La CGL estime qu'il est temps d'inverser la tendance et de revenir en France à une gestion plus responsable du Logement dans laquelle l'Etat doit retrouver toute sa place.

.....

1/ Les principes que la CGL retient pour une politique du logement

- Le logement n'est pas une marchandise.

Tout comme la santé ou l'éducation, la CGL considère que le fait de disposer d'un toit est un des besoins fondamentaux de l'être humain.

Depuis la nuit des temps, l'homme cherche à disposer d'un lieu sécurisé, d'un abri où se retrouver avec ses proches, d'un intérieur aménagé pour sa vie intime. C'est pourquoi, comme l'air qu'on respire, le logement est, pour la CGL, inhérent à la personne.

Les valeurs, comme les besoins auxquels le logement fait appel, sont donc différents des valeurs portées par la logique économique. C'est pourquoi la CGL considère que la notion de marchandise ou de profit appliquée au logement n'est pas satisfaisante. Cette logique là n'est pas compatible avec celle qui vise à satisfaire un des besoins fondamentaux de l'être humain. Introduire cette logique amène à produire différentes qualités de logements implantés dans des lieux accessibles en fonction des revenus de chacun avec, pour conséquence, la ghettoïsation de l'espace urbain et l'exclusion du logement d'une partie de la population.

Aussi pour que ce besoin fondamental de l'être humain soit satisfait, il doit être par principe, déconnecté de toute logique mercantile liée au profit et à la rentabilité.

- Loger dans la durée toute la population et couvrir l'ensemble de ses besoins fondamentaux.

La CGL n'oublie pas que sa création, à l'initiative de l'Abbé Pierre, s'est faite à partir des actions des comités de sans logis visant à trouver un toit aux personnes n'en disposant pas. Plus de 50 ans après, elle défend toujours le principe qu'une politique du logement doit se donner comme objectif de loger toute la population sans exception.

Chacun doit disposer d'un lieu d'habitation de bonne qualité permettant de vivre normalement. Le logement doit avoir un coût accessible à tous et satisfaire aux normes d'hygiène et de sécurité correspondant aux besoins de notre époque. C'est pourquoi le logement de la population doit être encadré pour éviter certaines dérives voire certains abus.

- Intégrer l'exigence écologique et environnementale.

Cette exigence doit désormais imprégner la pensée et les démarches des

acteurs du logement dans la conception des habitations comme dans leur répartition géographique. La construction doit donc être liée à l'aménagement du territoire et intégrer la notion de développement durable. Mais la CGL n'oublie pas que l'aménagement comme les constructions sont destinés à loger des êtres humains, c'est pourquoi elle est attachée à l'idée d'écologie sociale c'est-à-dire à une démarche qui prenne en compte la nécessité du développement durable tout en n'oubliant pas les besoins des populations à faibles revenus.

Le refus d'une logique mercantile appliquée au logement, l'obligation de loger tout le monde, l'intégration de l'exigence écologique et environnementale sont pour la CGL des principes fondamentaux autant que des enjeux que seul un service public du logement pourra satisfaire.

2/ La CGL défend le principe d'un service public du logement

➤ L'intérêt d'un service public du logement.

A l'image des grands services publics que la France a mis en place (SNCF, EDF, GDF, Education Nationale, Sécurité Sociale, Santé, Justice...), l'activité du service public du logement sera exercée directement par l'autorité publique (Etat, collectivités territoriales, collectivités locales) pour permettre l'accès de tous au logement que la CGL considère comme un besoin d'intérêt général qui contribue à la solidarité et à la cohésion sociale. A la différence de ce qui existe aujourd'hui, sa logique ne sera plus celle du marché qui a largement montré ses limites comme ses défaillances ainsi que son incapacité à loger l'ensemble de la population.

➤ Ses missions.

Il doit se fixer comme mission de loger l'ensemble de la population sans exception, sans tenir compte des capacités financières des personnes, de s'adapter aux conditions et aux besoins de la population, de permettre un égal accès au logement et d'assurer la continuité du service public dans la gestion du parc de logements.

Il devra également maîtriser l'urbanisme, prendre en compte la nécessaire harmonie de toute vie sociale, favoriser la mixité sociale en combattant résolument la formation de ghettos, tout en conduisant une politique

d'offres correspondant aux besoins de la population et tenant compte de l'aménagement des territoires et des besoins des bassins d'emploi.

➤ **Ses champs d'intervention.**

Il a vocation à intervenir dans les domaines de la construction c'est-à-dire de la production de logements, de la gestion de ces logements, de leur financement, de leur implantation sur le territoire et de l'étude des besoins de la population. Il devra intégrer l'habitat public, encadrer et réguler l'habitat privé, les entreprises distribuant les crédits destinés à la production de logements, les organismes du 1% logement, un observatoire de l'habitat permettant de connaître les besoins de la population et être géré directement par l'Etat dans le cadre d'une structure ayant le statut d'un service public. Les personnels de cette structure seront des fonctionnaires.

➤ **Le modèle retenu.**

Ce sera une structure nationale, à l'image des autres services publics, subdivisée en structures régionales qui pourront elles-mêmes déléguer une partie de leurs compétences à des structures intervenant sur des bassins d'habitat. Le principe sera celui de la déconcentration avec, comme il est de règle dans la fonction publique, une uniformité des différents échelons et des répartitions de compétence. Pour faciliter les nécessaires rapports de proximité avec les habitants, l'organigramme et le fonctionnement du service public seront le même partout comme il est de règle dans les services publics. La multiplication actuelle du nombre de gestionnaires (sociétés privées, syndicats de copropriété, coopératives HLM, SA d'HLM, Offices d'HLM, collecteurs du 1% logement, banques spécialisées...) nécessitera un regroupement pour disposer d'entités uniques ou d'entités en nombre limité bénéficiant de délégations de service public.

.....



Confédération Générale du Logement

134 rue de saussure

75017 PARIS

www.lacgl.fr