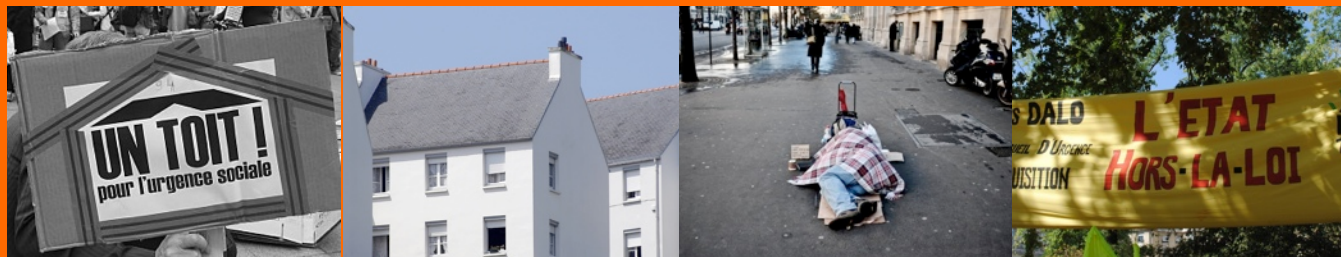


PLATE FORME LOGEMENT des MOUVEMENTS SOCIAUX* du VAR



*Associations de locataires et consommateurs **CLCV ,CNL**
Organisations syndicales **CGT, Solidaires, FSU , CFTD**
Associations d'insertion et d'aides aux plus démunis **Secours Populaire, ANAS 83, Logivar St Louis**
Associations citoyennes **LDH , ATTAC, FOL , MALTAE**
Partis politiques **EELV ,PCF , PG, NPA , PS**
Bailleur Logement HLM **Terre du Sud Habitat La Seyne**
Organisations associées la **Fondation Abbé Pierre, Toulon @ venir**

Les premiers états généraux du logement dans le Var se sont tenus le 5 novembre 2011 à Toulon. Organisée conjointement par 18 organisations syndicales, structures associatives et formations politiques* – auxquelles s'est joint l'office HLM Seynois Terres du Sud Habitat –, l'initiative avait pour double ambition de dresser un état des lieux et d'élaborer des solutions communes pour enrayer le fléau que constitue le mal-logement. Cette « première » a en outre conclu à la nécessité d'une plate-forme revendicative.

La « crise du logement » est de plus en plus aiguë. A l'heure actuelle, en France, 3,6 millions de personnes ne sont pas logées ou très mal logées. 4,4 millions de locataires HLM, des locataires et accédants modestes sont accablés **par la cherté des loyers, des charges et de l'immobilier. La majorité de la population y est confrontée tandis que dans le même temps la précarisation gagne du terrain.**

84% des Français jugent insuffisante l'action des responsables politiques en matière de logement.

Le diagnostic n'est guère plus encourageant dans le Var où le prix du foncier explose, les logements sociaux manquent cruellement et où le taux de chômage est parmi les plus élevés sur le plan hexagonal.

UN CONTEXTE DE PRÉCARITÉ ET D'INÉGALITÉS SOCIALES GRANDISSANTES

Depuis plusieurs années, la situation financière de la majorité de la population se dégrade.

D'après l'INSEE, le moral des Français est en berne.

Une hausse des inégalités sociales et de la pauvreté, du chômage et de la précarité

Aujourd'hui, la France compte plus de 8 millions de pauvres, soit 14% de la population. L'écart entre les plus riches et les plus pauvres, se creuse. Le niveau de vie des 10% les plus pauvres n'a augmenté que de 13.7% entre 1998 et 2008, soit un gain de 970 euros, alors que celui des 10% les plus riches a augmenté de 27.3 %, c'est à dire de 11 530 euros. Entre 2004 et 2008, les revenus des

0.01% les plus riches a augmenté de 33%, soit une hausse de revenus de 180 400 euros.

Avec la crise, les plans de licenciements massifs ont repris. Au deuxième trimestre 2011, 9.6% de la population active est au chômage. On compte 1.9 millions de travailleurs pauvres et le taux de précarité est passé entre 1984 et 2007 de 5.2 à 12.4.

Avec plus de 70 000 privés d'emploi soit un taux de 11%, le Var est un des départements les plus touchés par le chômage. Le nombre de travailleurs en situation de précarité était estimé en 2006 à 150 000 soit 35% des actifs du département.

Le Var avec 13% de la population sous le seuil de pauvreté, est situé au-dessus de la moyenne nationale (12,1%) et

régionale. Plus de 120 000 personnes sont en situation de grande précarité. En moyenne, une personne pauvre vit avec 640 euros, soit 148 euros de moins que le seuil de pauvreté.

Enfants, Jeunes, femmes, senior, handicapés et migrants sont particulièrement touchés

Les moins de 30 ans représentent à eux seuls la moitié des personnes pauvres, le taux de pauvreté chez les 18 à 29 ans ne vivant pas chez leurs parents est 17% pour 13% en moyenne de la population. Les personnes de plus de 75 ans ont vu leur niveau de vie baisser entre 1996 et 2008.

Au delà de l'âge, les femmes sont davantage touchées par la pauvreté que les hommes, leur taux de pauvreté est de



13.8% en 2008, celui des hommes de 12,2%. Enfin, les ménages immigrés ont un revenu de 24.8% inférieur à la moyenne nationale.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté, est de 19% en moyenne sur la Var : Cœur de Var : 21%, Haut var Verdon : 20%, Golfe de St-Tropez : 17%, Aire Dracénoise : 19%. Alors que 24% des moins de 30 ans, vivent sous le seuil de pauvreté.

SE LOGER COÛTE DE PLUS EN PLUS CHER

Le constat est indéniable, toutes les enquêtes en attestent : jamais le logement n'a été aussi cher, et disproportionné au regard des revenus de la grande majorité de la population.

Près d'un Français sur 5 a des difficultés à payer son logement.

Entre 2000 et 2010, tandis que le coût de la vie a augmenté de 20%, les loyers HLM sont en hausse de 29%, les loyers privés à la relocation de 90%, et les prix de l'immobilier de 107% !

Jamais le logement n'a été aussi cher, et disproportionné au regard des revenus de la grande majorité de la population.

Depuis 25 ans, le prix du logement a bondi. Dans le Var, en dix ans, le foncier a accusé une hausse de 135%.

Les dépenses liées au logement par rapport au revenu des ménages est en augmentation constante, il est passé de 21.8% en 1984 à 33% en 2008, en moyenne. Pour les locataires du parc social, le taux d'effort médian pour le seul loyer est passé de 21.5% en 1996 à 30 %.

Dans le Var, pour les actifs, la part du taux d'effort locatif est excessive (46% dans le parc privé et 26% dans le parc public). Il est supérieur au taux régional et au taux national, c'est le troisième taux le plus élevé de France.

HAUSSE DES EXPULSIONS, DU MAL LOGEMENT, NON RESPECT DES LOIS

Dans ce contexte de logement cher et de baisse des revenus, les expulsions ont atteint un niveau record.

Dans le département, en 2009, on a recensé 108 expulsions locatives et 771 commandements à quitter les lieux. Il faut en outre souligner le caractère inhumain de la procédure d'expulsion. Des hommes et des femmes, parfois des familles avec des enfants, jetées à la rue après le passage de l'huissier au petit matin.

Le retour du mal logement et des bidonvilles

Depuis 2000, le mal-logement touche plus lourdement : 685 116 personnes sont privées de domicile personnel et plus de 8 millions sont en situation de mal logement ou de réelle fragilité à court ou moyen terme ; 1,2 millions de ménages sont en attente de logement social, pour environ 400 000 attributions annuelles ; en effet 62.1% des ménages sont éligibles à un logement social.

La loi DALO mal appliquée par l'État et inapplicable

La loi sur le droit au logement opposable (DALO) avait pour but de remédier à cette situation, mais après plus trois ans, les résultats se font attendre. En décembre 2010, 59% des prioritaires n'étaient toujours pas relogés.

Pour l'année 2011, dans le Var, sur 1000 dossiers déposés, seuls 50 ont pu être réglés.

La Loi Besson pour l'habitat des gens du voyage n'est pas appliquée

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage offre un cadre juridique concernant les « gens du voyage », en obligeant les communes de plus de 5 000 habitants à offrir des aires d'accueil. Cette loi prévoit l'établissement dans chaque département d'un Schéma d'accueil des gens du voyage, valable pour six ans.

Le premier schéma départemental du Var, qui avait été approuvé le 17 avril 2003, est arrivé à échéance. Sa révision a été lancée par l'État et le Conseil général lors de la réunion de la commission départementale consultative des gens du voyage du 21 janvier 2010. On en est toujours au stade de la mise au point et l'approbation de la nouvelle version du schéma n'est pas prévue avant février 2012.

Mais alors que les préconisations du premier schéma n'ont été que très partiellement réalisées – seules 3 aires d'accueil ont été jusqu'à présent homologuées, à Brignoles, Le Luc et La Farlède, sur les 18 aires d'accueil et les 8 aires de grand passage prévues –, les objectifs actuellement envisagés ont été

revus à la baisse : pour des raisons que nous ignorons, la révision du schéma viserait à atteindre 10 aires d'accueil et 5 aires de grand passage.

Référence : la page http://www.var.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=819 du site internet de la DDTM du Var

Des attaques contre le statut des locataires

Depuis plusieurs années, les attaques contre les droits et la protection des locataires, entre autres définies par la loi de 1989 se multiplient. La loi MOLLE (loi Boutin de 2009) contient de sérieuses remises en cause. Pour les locataires HLM, le droit au maintien dans les lieux est attaqué !

Avec la multiplication des plans de rénovation urbaine et le « déplacement » des locataires, un locataire qui refuse 2 propositions de relogement peut être expulsé. La sous location se banalise ...

Le parc locatif privé est en pointe : sous location, baux de 3 mois et expulsion en hiver pour les « résidents temporaires », baux de 1 an (meublés), de 9 mois (étudiants), accélèrent la précarisation des locataires. Les baux contre services rendus se développent y compris des contre « services sexuels »

Par ailleurs, les habitants qui font le choix d'un habitat léger, mobile ou éphémère (yourtes, caravanes, cabanes...) sont harcelés et ne sont que trop rarement reconnus et régularisés. Tandis que les Roms, les voyageurs, ou les habitants de camping à l'année sont marginalisés ou stigmatisés.

Et plus de 2 millions de logements vides

Parallèlement à cette situation dramatique, en 2010, l'INSEE a recensé 2,12 millions de logement vides en France, un record, tandis que la loi de réquisition reste inappliquée !

Le Var se singularise par une forte proportion de résidences secondaires. Affichant une moyenne de 30%, elle atteint 70% dans plusieurs territoires du département. L'habitat secondaire se développe alors que les réponses aux besoins urgents ne sont pas prises en compte.

DES POLITIQUES PUBLIQUES RÉGRESSIVES

Malgré la crise et les difficultés grandissantes pour se loger, le gouvernement poursuit son offensive contre les droits des locataires et contre le logement social, mais il encourage

l'endettement et la dépendance des accédants à l'égard des banques ...

Une privatisation rampante du logement social

Le logement social, comme de nombreux autres secteurs, est en cours de privatisation. En 2003, la loi Borloo permet au MEDEF, et à des groupes financiers comme la Caisse d'épargne de prendre le contrôle des SA HLM (la moitié du parc). En 2009, la loi Boutin permet aux promoteurs de construire des logements sociaux, et leur ouvre la porte pour s'installer chez les bailleurs sociaux. Elle privatise l'autre moitié des bailleurs sociaux, les offices HLM, et les oblige à changer de statut.

Concernant les loyers, l'attaque est brutale, même si ses effets ne se font pas encore trop sentir: En 2004, les bailleurs obtiennent le droit de modifier les loyers et de les augmenter en fonction de l'emplacement et de la qualité du bâtiment. En 2009, cette possibilité devient obligatoire, ainsi que l'obligation de mettre en vente chaque année au moins 1% du patrimoine, et de définir un programme conséquent de démolition. La vente est censée pallier le désengagement de l'État en matière de financement des HLM.

Dans le Var, 75% des familles de notre département sont éligibles au logement social, alors que le taux moyen de logement social est de 8 % dans le Var, contre 14 % dans la région PACA et 15 % à l'échelle nationale, alors que les deux tiers des ménages varois ont des revenus inférieurs au plafond de ressource permettant d'accéder à ce type de domicile.

Le Désengagement financier de l'État :

Alors que la pénurie de logements est criante, le parc social ne progresse que de 1% par an, c'est-à-dire moins vite que l'ensemble du parc. Les subventions d'Etat

dédiées à la réalisation de logements sociaux sont en baisse chaque année. Alors qu'elles étaient d'1 milliard il y a 10 ans, elles sont passées en 2011 à 200 millions d'euros, déduction faite de la taxe sur les locataires créée cette année.

Le livret A, via la collecte par la Poste et les Caisse d'Épargne, est centralisé par la Caisse des Dépôts et Consignations. Il finance depuis 60 ans sous forme de prêts bonifiés la construction de logements sociaux. En 2008, sa distribution est « banalisée » c'est-à-dire généralisée à toutes les banques. Aujourd'hui, les banques ont obtenu de garder à leur profit 35% de l'épargne populaire, voire 40. Plus de 37 milliards d'euros issus des livrets A sont désormais dans les caisses des banques, sans contrepartie, ou plutôt dans les circuits financiers spéculatifs et dans les poches des traders, des banquiers et des actionnaires.

Les allocations logement baissent également, et ont été réduites de 240 millions d'euros entre 2010 et 2011 !

L'Etat se désengage aussi de l'hébergement, les crédits alloués ne sont pas à la hauteur des besoins et de plus en plus de familles, d'enfants, de malades, de handicapés, de personnes âgées, de femmes, de salariés, se retrouvent à la rue sans même un hébergement décent, sans considération pour les souffrances qu'endurent les personnes à la rue.

Des maires continuent à bafouer impunément l'obligation de réaliser 20% de logements sociaux dans chaque commune, dans un délai de 20 ans. Entre 2002 et 2009, seules 50,3% des communes concernées par la loi SRU ont respecté les objectifs de financement de logements sociaux.

Là encore, le Var s'avère être un cancre en matière de respect de la loi SRU. Le taux de logements sociaux n'est ici que de 8% (14% en Paca – 15% au plan national). Et ce alors que plus de 75% des Varois sont éligibles au logement social.

Le rattrapage de ce retard nécessiterait la construction de 4000 logements par an. Or, on est bien loin du compte : d'après nos estimations, seuls 1500 seraient bâtis chaque année.

Dans leur grande majorité, les maires s'affranchissent de la loi, faisant payer, en plus, le coût de l'amende à la collectivité.

Au profit des bailleurs privés, des promoteurs et de l'illusion du tout propriétaire

Depuis son élection, Nicolas Sarkozy tente de vendre son rêve de « la France des propriétaires ». Ce rêve ne s'adresse pas aux classes populaires, car jamais le logement n'a été aussi cher, il est acquis que les locataires sont en grande majorité, moins riches que les propriétaires, et la crise des subprimes a rendu les banques peu prêteuses. Heureusement, il n'a pas abouti pour l'instant, car l'endettement immobilier des ménages modestes aurait tourné à la catastrophe, comme on l'a vu aux USA ou en Espagne.

Ce discours de « la France des propriétaires » a davantage pour but de faire passer les cadeaux pour les riches : 1,32 milliard de cadeaux fiscaux pour les investisseurs immobiliers, 2 milliards d'euros pour les prêts à taux zéro sans limite de revenu, une aubaine pour les plus riches...

Toujours dans cette perspective de soutenir le monde de l'immobilier, l'Etat encourage la spéculation, les hausses de loyers, les sous statuts locatifs ou les programmes de rénovation urbaine et de réhabilitation des quartiers qui font grimper les prix, et chassent les couches populaires.

Ces politiques, loin de garantir un logement stable et décent pour toutes et tous, encourage et enrichit les spéculateurs, maintient la cherté des loyers, et installe toujours davantage de personnes dans la précarité.

REVENDEICATIONS

Des mesures d'urgence

Face à l'augmentation du nombre de sans abris, à la réduction drastique des budgets d'hébergement, à la hausse des expulsions locatives, nous exigeons des mesures d'urgence, à effet immédiat :

1. Un moratoire sur les expulsions locatives : il s'agit de suspendre toute expulsion locative en l'absence de logement durable et décent.

2. Le respect de l'obligation d'accueil immédiat, digne, adapté et inconditionnel de toute personne sans logis jusqu'à son relogement et le développement de l'intermédiation locative à la place des hôtels jusqu'au relogement.

3. L'application et l'amélioration de la loi de réquisition, sur les logements et locaux vacants depuis plus de six mois, appartenant à de grands propriétaires, sociétés et personnes physiques, à l'initiative de l'État et des collectivités

territoriales. Créer une obligation de déclaration de vacance et tripler la taxe sur les logements vacants. Mise à disposition d'office des biens vacants du domaine public.

Contre le logement cher

Le logement cher asphyxie le budget des ménages, encourage les profits rapides, et crée une rente indue et contraire à l'intérêt général. C'est pourquoi nous demandons des mesures qui amènent au plus vite à une

REVENDEICATIONS

baisse des loyers, des charges, et qui découragent les profiteurs et les spéculateurs.

1. Baisse et régulation des loyers dans le parc privé : baisse immédiate des loyers de 10% par un décret, et encadrement des niveaux de loyers à la relocation afin d'arriver à une baisse générale de 20%, dans un premier temps et dans l'objectif de revenir à un taux d'effort maximum de 20%.

2. Baisse de 20% des charges et des prix de l'énergie, tout de suite, puis gel des hausses supérieures à l'inflation, et renforcement du tarif social pour permettre au précaires, chômeurs et travailleurs pauvres de vivre décemment. Les rénovations doivent également intégrer des dispositifs à très faible consommation d'énergie dans un souci environnemental et afin de faire baisser les charges.

3. Juguler la spéculation immobilière et foncière : taxation des profits à la revente, arrêt de toute les mesures de défiscalisation nouvelles et anciennes à l'investissement locatif non social, création de réserves foncières publiques notamment par préemption, en particulier sur les terrains devenant constructibles.

Un vrai logement social

Les réformes se sont succédées depuis 2002, et sont en train de s'attaquer au cœur du logement social ; ces financements, la régulation des loyers par l'Etat, la privatisation des statuts des bailleurs sociaux, les injonctions de vendre, de détruire ... tandis que les loyers et les charges sont en forte hausse, et que la production de vrais logements sociaux reste insuffisante.

1. Gel des loyers dans les HLM après une baisse immédiate, afin de revenir aux niveaux de loyers de 2000, compensée pour les bailleurs sociaux par la hausse des APL et des aides à la pierre, et la revalorisation du forfait charge dans les APL.

2. Création nette de 4000 dans le Var logements par an pendant 10 ans et instauration d'un suivi de la production par année de financement, afin de mettre en place une véritable transparence sur les logements sociaux. (Traçabilité de la production et du financement des logements sociaux)

Dans le var, compte tenu du retard accumulé ces 30 dernières années et de

l'évolution croissante de la population, nous estimons à 3 000 constructions de logements sociaux (PLUS, PLAI) par an sur 10 ans. (*La production moyenne annuelle est de 500 logements sociaux (parc public) au lieu des 1 000 à 1 200 nécessaires, source préfecture*)

3. Le maintien intégral de la ressource du livret A, restitution à la Caisse des Dépôts et Consignations de l'épargne détournée à des fins spéculatives par les banques, afin de financer la réalisation des logements sociaux, et d'un programme massif de mise aux normes énergétiques des logements sociaux.

4. Abrogation de toutes les mesures de marchandisation du logement social prises depuis 2002, et retour à la situation antérieure :

- CUS (Convention d'utilité sociale), qui impose la vente massive des HLM, le renforcement de la démolition et de la spéculation sur les terrains nus, la dérégulation progressive des loyers HLM (conventionnement global de patrimoine),
- l'instauration d'un actionnaire majoritaire dans les conseils d'administration des SA HLM, et la privatisation rapide des offices HLM (règles de comptabilités privées)
- l'ouverture aux promoteurs du marché de la construction des logements sociaux.

5. Mettre en œuvre et renforcer la loi SRU:

- Retirer la compétence des permis de construire aux communes qui ne respectent pas l'obligation de réaliser sur 20 ans 20% de logements sociaux,
- Obligation d'atteindre dans chaque commune 25% de vrais logements sociaux par commune sur 20 ans.

Renforcer les droits des habitants

Les habitants sont de plus en plus méprisés et considérés comme des marchandises : ils doivent être mobiles, c'est-à-dire être mis à la porte plus vite, les statuts locatifs se morcellent et de nombreux sous statuts font leur apparition. Pris en otages et exploités par les promoteurs, ils sont complètement exclus de l'élaboration des projets, et des logements.

1. Réaffirmer et renforcer le droit des locataires à un logement stable et durable :

- Interdiction des congés vente

- Suppression des sous statuts locatifs : meublé, locations touristiques dans les zones tendues, résident temporaire, location étudiante sur 9 mois, cohabitation contrainte ...

- Abrogation des mesures qui remettent en cause le droit au maintien dans les lieux des locataires HLM.

- Renforcer le droit des locataires et de leurs représentants au sein des Conseils d'Administration et de concertation locative.

2. Respect de la loi DALO par l'application de la loi de réquisition, le développement de l'intermédiation locative type « louer solidaire », et par la création d'une indemnisation des prioritaires DALO non relogés suffisante pour qu'il se loge en attendant un logement social.

3. Droit à un logement décent : des mesures pour éradiquer le logement indigne et énergivore sans surcoût pour le locataire, prévoyant le relogement des occupants, quel que soit leur statut locatif.

4. Création d'un statut pour l'habitat léger, mobile et économe, développer les « terrains familiaux », reloger les habitants de camping à l'année ou les protéger si c'est un choix.

5. Encourager les coopératives d'habitants, particulièrement les coopératives de locataires, et développer l'auto-production groupée de logements par les habitants, régulariser les maisons des quartiers autoconstruits dans les DOM TOM ...

Enfin, l'intervention citoyenne doit être amplifiée dans tous les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Pour plus de transparence et de démocratie, il est impératif que les populations soient véritablement associées à l'ensemble des projets à travers l'octroi de droits nouveaux.

