



Intervention de Christian Khalifa Président d'Indecosa CGT

Journée d'Étude régionale « Logement »

28 mars 2024

Bonjour à toutes et tous,

Je remercie le Comité Régional de cette invitation à son initiative d'une rencontre sur le logement social et ses difficultés d'accès.

Les camarades d'Indecosa-Cgt pourront dans le débat compléter mon intervention.

Un petit rappel est toujours nécessaire sur l'association Indecosa-Cgt.

Nous sommes une association de défense des consommateurs, au même titre que 15 autres. Nous avons obtenu un agrément spécifique qui nous place dans les 5 plus importantes associations nationales et nous avons un agrément de représentants des usagers dans tous les établissements de Santé.

Depuis la loi Egalite citoyenneté de 2017, nous avons toute légitimité pour être une association avec des représentants élus des locataires dans le logement social.

Au-delà de nos statuts d'association loi 1901, nous sommes une organisation de la CGT reconnue dans ses statuts comme membre du Conseil Confédéral National aux cotés des UD, Fédérations et Comités Régionaux CGT. Nous participons aux commissions confédérales sur l'Aménagement du territoire-politiques publiques, et à celle sur l'International.

De ce fait, nous appliquons pleinement l'ensemble de ses repères revendicatifs. Nous travaillons en transversalité avec les fédérations CGT, par notre complémentarité avec les organisations de la CGT.

Un salarié militant, avec la CGT, est en dehors de son temps de travail, un consommateur, un usager, un citoyen qui peut s'organiser avec Indecosa-Cgt.

Indecosa est présente dans quatre départements sur 6, et nous sommes à disposition des deux autres.

Pour Le logement social

Sur les quatre départements, trois sont investis sur le logement social :

Le 04 Alpes de Haute Provence, avec 3 élus chez habitations Haute Provence ;

Le 13 Bouches du Rhône, avec 6 élus chez 5 bailleurs ;

Le 83 Var, avec un élu chez Toulon habitat méditerranée.

La représentation d'Indecosa-Cgt dans le logement social :

10 élus chez 7 bailleurs où ont pu ajouter une vingtaine de camarades qui siègent dans les commissions de concertation de ces bailleurs ;

Nous avons aussi une élue nationale chez CDC habitat social qui représente 12.000 logements sur la région.

Évidemment ce n'est pas aussi simple mais nous pouvons dire qu'avec une trentaine de camarades Indecosa-Cgt nous couvrons plus de 150.000 logements sociaux, c'est-à-dire la moitié du parc de logement social sur la région PACA.

Qu'en faisons-nous ?

Nous contribuons dans la représentation des instances, conseil d'administration, conseil de concertation locative, commission d'attribution des logements etc.

Nous constatons de plus en plus que nous sommes devant un bailleur qui n'a plus que le titre car les lois successives ont financiarisé le logement social et la loi Elan oblige les bailleurs à fusionner.

Aujourd'hui, 7 groupes gèrent 90% des logements. Le bailleur se doit d'appliquer les décisions de son groupe. Quelles sont les marges de manœuvres de chaque bailleur ?

Les opérations continuent. Sur la région PACA, dans la société de coordination habitat en région Sud Est vont fusionner le bailleur Logirem 23 000 logements, Erilia 60 000 logements.

A chaque fois, le nombre d'élus se réduit et nous arrivons à des bailleurs à plus de 100.000 logements. Tout devient surdimensionné, le centre de décision s'éloigne des locataires.

Ce qui doit faire la différence :

C'est notre rencontre avec les locataires.

Dès que nous sommes présents chez un bailleur, nous avons une augmentation significative de dossiers de litiges individuels.

Au-delà de la représentation et des dossiers individuels, nous devons avoir le cap de l'action avec les locataires, vous avez trois exemples :

Le journal des locataires du 04

Une proposition de rencontre dans un quartier du 13

Une victoire sur le bouclier tarifaire dans le 83

L'action avec les locataires est possible, j'ai même envie de dire simple, à partir de notre expérience syndicale un barnum au pied d'un immeuble, dans un quartier, on sait faire.

Nous faisons face à plusieurs problèmes devant nous.

Face aux difficultés financières des locataires, nous avons les difficultés financières du bailleur. Avoir les moyens de rénover, de construire, le fond d'aide pour aider les locataires dans leurs loyers et charges. Je laisse le camarade de la CDC sur le financement du logement. Mais notre position juste d'être contre toute hausse des loyers et charges est de plus en plus difficile à tenir, quels leviers avons-nous ?

L'état du logement social : nous sommes devant une situation dégradée où il faudrait des moyens suffisants pour récupérer plusieurs décennies sans investissement. Des locataires n'ont pas de chauffage, l'ascenseur ne fonctionne pas, etc. À qui s'adresser quand il n'y a plus de gardien,

plus de permanence. La digitalisation aggrave la situation des locataires. Les logements se dégradent. Les bailleurs de plus en plus gros ne sont plus en prise avec la réalité, ce sont des marchés d'appel d'offre nationaux. En réunion la semaine dernière, un bailleur nous a dit « quand vous constatez un problème, faites-le remonter au siège ». C'est au siège que le bailleur gère plus de 100.000 logements. Nous sommes confrontés à des mastodontes qui n'ont plus rien de social. De nombreux locataires nous disent, « on avait un bailleur qui gérait 10 000 logements en proximité et depuis la fusion c'est catastrophique on n'a plus personne. »

Les programmes ANRU sont complexes et nous avons besoin d'être force de propositions.

La difficulté du vivre ensemble : de nombreux locataires sont en souffrance. Individuellement avec des relations de voisinage difficile. Collectivement avec des quartiers sous contrôle. Quelles solutions ? Il n'y en a qu'une : la demande urgente de changement de logement, mais ce n'est qu'une solution individuelle et la situation demeure. Nous avons à nous prononcer sur des conventions entre préfectures et bailleurs pour l'intervention des forces de l'ordre. Nous devons sans arrêt rappeler la nécessité de prévention, d'information, avant toutes chose.

Notre revendication de remettre du lien social, gardien d'immeuble, agent d'accueil, permanence de proximité.

Nous avons des élus indecosa-cgt qui sont pris à partie, qui ne peuvent pas exercer leurs mandats.

Le turn-over des logements est une véritable question. L'accès des logement handicapés en particulier les non-voyants.

Mais la question centrale est l'accès à un logement social : la fourchette se réduit.

En bas des urgences, toujours plus de personnes prioritaires, en haut, des plafonds de ressources fixes. Cela pose la question de qui peut aujourd'hui avoir un logement social.

Le plafond est de l'ordre de 42 000 par an pour deux. Où peut se loger la classe moyenne ? D'où la nécessité de construire des logements sociaux neufs. Mais les bailleurs doivent vendre pour rénover et pour construire. Notre revendication est juste : « pas une seule vente d'appartement dans le logement social. »

Pour finir, l'enjeu de la CGT, avec indecosa-cgt, est d'être présent dans le logement social. Nous devons nous rassembler pour être en capacité de déposer des listes de candidats chez tous les bailleurs du logement social. C'est un enjeu pour toute la CGT. Dans un immeuble, deux syndiqués ne se connaissent pas, ne sont pas en lien avec leur Unions locale. La rencontre avec les locataires doit permettre la syndicalisation.

Conclusion

Être présent dans le logement social, veut dire avoir des camarades investis, pour informer et former. Au-delà du logement social, rappelons-le qui représente sur PACA 14% seulement des logements.

Dans nos permanences Indecosa-cgt, nous rencontrons tous les autres types de logement : les personnes retraitées qui n'ont plus de quoi entretenir leur pavillon (dossier de surendettement, précarité énergétique donc surcoût des factures d'énergie), les personnes logées par un propriétaire privé qui ne respecte pas les droits du locataire, les copropriétaires dans des résidences dégradées, avec les problèmes de syndic. Là aussi beaucoup de questions sur les troubles de voisinage.

L'arrivée de logements AIRBNB qui génèrent, du passage, du bruit, de l'individualisme, etc.

Et aujourd'hui, nous arrivons avec la vente d'appartement dans le logement social à des situations inextricables.

Dans un quartier nous avons : des copropriétaires, des locataires avec un bailleur social, des locataires avec un bailleur privé, des locations airbnb, le tout avec un syndic. Ce mélange de statuts créer de nombreuses situations, générant souvent des difficultés que nous ne maîtrisons pas.

Un locataire qui a fait le choix de racheter son appartement se retrouve devant les propriétaires privés, des investisseurs, un bailleur comme CDC et un syndic genre Foncia, que peut-il faire ?

Dans plusieurs régions, dont PACA, nos associations sont confrontés :

- Au logement des travailleurs saisonniers, nous devons l'aborder aussi dans le cadre de la caravane des saisonniers,
- L'accès aux logements et le coût financier pour le logement des étudiants,

- Dans les zones touristiques, de résidence secondaire, la question du logement des enfants du pays.

De ces situations rappelons qu'en PACA 7.5 % de logement sont vacants, soit 220 000 logements.

Nos partenaires sur le logement précaires.

Nos associations départementales travaillent avec la fondation EMMAUS, le DAL, le Secours Populaire, la ligue des Droits de l'Homme, Attac, France terre d'asile et la Cimade, etc. Chacune d'entre elles a une spécificité qu'Indecosa-Cgt n'a pas :

- Les personnes à la rue avec les centres d'urgence
- Les sans-papiers, avec les foyers,
- Les gens du voyage,
- L'accueil d'urgence avec les femmes, les enfants.

Nous essayons d'avoir un travail inter associatif quand c'est possible.

Pour finir, les Perspectives d'Indecosa-Cgt

Nous engageons un travail sur la thématique Habitat-Cadre de vie.

On voit bien qu'il est nécessaire de dépasser la simple question du logement social. Replacer la question du logement dans une cohérence de territoire, la revitalisation des centres-villes, l'accès à la mobilité, à la Santé, un environnement sain et agréable, etc.

Habiter en centre-ville, habiter au fond de la communauté de communes ou de l'agglomération, habiter un village. On ne parle pas de la même vie.

Au-delà du logement, nous est posée la question de l'habitat et du cadre de vie, la question de la vie des salariés.

Nous nous inscrivons, totalement, en complémentarité de la démarche CGT.

Nous demandons à nos associations de s'inscrire dans un travail collectif des Unions Départementales quand il y a un collectif logement ou Aménagement du Territoire qui peut rassembler les mandatés CGT, les élus Indecosa, et les syndicats concernés.

Je vous remercie