



Union Départementale de la Haute-Garonne

Logement : l'équation kafkaïenne !

Il faut être salarié pour pouvoir se loger mais avoir un logement pour trouver un travail !

Le logement est au cœur de notre vie et souvent des fins de mois difficiles. Que l'on soit locataire ou propriétaire ce budget prend, au fil des années, une part de plus en plus prédominante. Pourtant, il s'agit bien d'un droit fondamental reconnu par la constitution. De plus, ce droit prend d'autant plus d'importance car disposer d'un logement pour soi et sa famille est aussi une forme de refuge face à l'agressivité du système capitaliste qui peut faire plonger dans la précarité et l'exclusion à tout moment.

Or le logement est confronté à une crise. L'inflation des coûts de production et la hausse rapide des taux d'intérêt ne sont pas les seuls éléments déstabilisateurs.

Les locataires, constitués quasi exclusivement des salariés qu'ils soient actifs, sans emploi, précaires, en formation ou retraités, auxquels il faut ajouter toute notre jeunesse quel que soit le statut, ne vont pas être les seules victimes de cette crise, de nature non seulement cyclique mais structurelle.

Pour les propriétaires les contraintes environnementales deviennent tout aussi menaçantes, à plus forte raison lorsqu'ils sont déjà endettés pour payer leur logement et autres. En effet, il s'agit tout d'abord des coûts de la rénovation énergétique mais aussi de l'impact du réchauffement climatique sur les bâtis et des travaux nécessaires.

Les estimations les plus optimistes indiquent que 50% des logements d'Occitanie vont être victimes de dégradations, la région étant connue pour ses sols argileux. Mais elle l'est aussi pour la piètre qualité des constructions. La situation empire au fil des années. Il est donc évident que l'explosion des frais de justice, des prix des assurances et de la maintenance des logements vont impacter nombre de propriétaires et précariser beaucoup d'emprunteurs.

Concernant le droit au logement, ces derniers mois, nous constatons témoignage à l'appui, que l'accès à la location devient quasi impossible.

Les annonces récentes du gouvernement n'offrent aucune réponse à cette urgence qui va s'inscrire dans la durée.

Quelques chiffres pour illustrer la situation explosive :

De décembre 2021 à décembre 2022 les demandes de logements sociaux ont augmenté de 9,4% en Haute Garonne

La précarité des revenus et la désocialisation qui l'accompagne accentue la nature « prioritaire » du public qui devrait avoir accès aux logements sociaux : pour Toulouse Métropole Habitat 47,3% des entrants sont des personnes seules et 26,2% des familles monoparentales sont en attente d'un logement social.

Or, en 2022 Toulouse Métropole Habitat n'a pu accueillir que 700 demandeurs, les locataires déjà en place n'ayant d'autres choix que de conserver leur logement. En effet, la crise du pouvoir d'achat à cause des salaires trop bas, doublée des difficultés d'accession à la propriété, bloquent les flux de rotation des locations. Cette situation aggrave celle causée par l'insuffisance des constructions neuves qui empire puisque nous passons carrément à la diminution.

En 2021, une commission d'experts et d'élus présidée par François Rebsamen, maire de Dijon remettait un rapport au Premier Ministre. Il notait que la démographie sur la période 2017-2030 commande de construire entre 210 000 et 325 000 logements par an, auxquels viennent s'ajouter 2 millions de logements à créer, dans la période, pour mettre

fin au sans-abrisme. C'est donc au rythme de 400 000 à 500 000 unités par an pendant 5 ans que la construction devrait fonctionner pour résorber durablement la crise du logement « *faute de quoi se prépare une crise majeure de l'offre* », alerte le rapport.

Suite à ce rapport de 2021, deux ans après, le constat est qu'au lieu d'augmenter, la production de logement continue de chuter !!

La construction est en chute de 8% . Concernant les logement HLM, l'année 2022 s'est terminée en deçà de 100 000 constructions. Objets de spéculation, les tarifs d'achat des terrains sont désormais responsables de près de 50 % du coût de construction.

La CGT revendique des mesures efficaces :

- Suppression de la ponction sur les loyers HLM (RLS)
- Revalorisation des APL
- Retour d'une TVA à 5,5% sur la production de logements HLM
- Une réelle aide à la rénovation énergétique favorisant la lutte contre le réchauffement climatique
- Une mesure urgente d'encadrement des loyers, avec mise en place d'une IRL négative, une baisse des tarifs de l'énergie
- La construction de 200 000 HLM par an sur 10 années pour répondre aux besoins
- Une véritable mixité sociale et spatiale dans les HLM
- Une loi permettant la mise en place d'une « sécurité sociale du logement » interdisant les expulsions locatives pour retard de paiement des factures des loyers, fournitures des énergies, charges.

Toulouse le 24 juillet 2023