



S'ENGAGER POUR CHACUN  
AGIR POUR TOUS

## REVENDICATIONS DE LA CFDT SUR LE LOGEMENT

*Ce document de travail a été réalisé à partir des informations données lors du Colloque sur le logement «Curriculum cité : l'habitat pour l'emploi» du 23 février 2017 organisé par la Confédération, de la conférence sur « l'état du mal logement en France » du 14 mars 2017 organisée par la CFDT-retraité de l'Essonne et de syndicalisme hebdo n° 3583.*



### Introduction par Marie-Andrée SEGUIN (Secrétaire National) :

L'accès de tous les citoyens à un logement de qualité répondant à leurs besoins et à leurs revenus est une exigence sociale de solidarité indiscutée. Ce n'est pas encore le cas pour tous. Pour la CFDT, le logement et l'emploi sont des éléments essentiels de la cohésion sociale.


Cinq cent mille emplois ne sont pas pourvus à cause du manque de logement. De même deux millions de personnes ont refusé un emploi en raison toujours du logement.

Les enjeux sont considérables, l'accès au logement est fondamental et celui-ci ne peut être considéré comme un bien quelconque. Du logement dépendent les conditions d'accès à l'emploi et au travail, aux transports mais aussi à l'école, à la culture, aux activités sportives... Pour la CFDT l'accès à un logement de qualité n'est pas une chose négociable pour les personnes. Il s'agit d'un axe de revendication. Le logement doit faire partie de la sécurisation du parcours professionnel.

Il s'agit d'un revendicatif pour la CFDT, dans les branches, les entreprises et les territoires, d'où l'organisation de ce colloque.

### 1. Présentation des résultats de l'enquête sur les conditions de logement des salariés et des retraités réalisée par la CFDT, analysée par Timo GIOTTO (doctorant en sociologie) :

Le volet statistique de l'enquête sur les conditions de logement des salariés et des retraités vient compléter l'étude quantitative commandité par la CFDT. L'objectif de l'étude est de mieux connaître les perceptions des salariés et des retraités face à leurs conditions de logement. 6271 questionnaires ont ainsi pu être collectés.



Même pour le parc ancien l'état des logements est globalement satisfaisant. La vétusté est citée par seulement 3 % des personnes. Pourtant, plus de 48 % jugent que leur logement nécessite la réalisation de travaux pour en améliorer la performance énergétique et près de 37 % pour en améliorer la qualité.

Un enquêté sur deux travaille dans le département où il habite et un sur quatre dans la commune de résidence.

En Ile-de-France, plus de 60% des salariés travaillent dans un autre département que celui de leur lieu d'habitation. Seuls 15% des enquêtés habitent à plus d'une heure de leur travail, mais 30% estiment trop long ou trop contraignant le temps qu'ils consacrent aux déplacements domicile-travail. La voiture est le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail (57%).

D'ailleurs, plus de 40% des salariés qui passent 1 à 2 heures par jour dans les transports souhaiteraient se rapprocher de leur lieu de travail, mais ils ne le font pas pour des raisons économiques. Il ressort de l'enquête que les couples avec les enfants souhaiteraient pouvoir se rapprocher de leur lieu de travail, mais ne le font pas pour des raisons de coûts ; or, ils ont aussi une forte probabilité d'avoir des temps de transports longs et d'utiliser des modes de transports individuels.

Les envies de déménagement sont donc fortes mais pas toujours satisfaites. 650 000 demandes de logements sociaux sont actuellement en souffrance. Les Franciliens, par exemple, ont des difficultés à quitter le parc social vers le privé. La marche est trop haute. Les premières victimes de ce grippage du système sont les personnes qui éprouvent déjà des difficultés à sortir de la précarité professionnelle : les jeunes et les familles monoparentales.

L'une des quatorze revendications de la CFDT en vue de sécuriser les parcours résidentiels et d'améliorer la gouvernance des politiques de logement, c'est de développer des logements intermédiaires. En créant des structures facilitant l'accompagnement des salariés dans leurs projets de logement, à l'image du conseil en évolution professionnelle. Elle pourrait aussi informer les salariés sur leurs droits.


Selon l'enquête de la CFDT, les deux tiers des salariés ne connaissent pas les dispositifs d'aide aux logements, pourtant nombreux. On voit ici les marges de progrès qui pourraient être réalisées grâce à une meilleure mobilisation de tous les acteurs et par l'action syndicale.

## **2. Le lien emploi-logement : la prise en charge syndicale de la question du logement révélatrice des transformations du travail et de l'emploi :**

Alors que la question du logement des salariés semblait résolue au milieu des années 1970 avec l'arrêt de la construction de grands ensembles, elle émerge à nouveau depuis une quinzaine d'années, en relation avec la hausse des prix immobiliers et les transformations du travail et de l'emploi. Plusieurs signes indiquent ainsi que, pour une proportion croissante d'individus, le salaire ne constitue plus une garantie d'accéder à un logement décent à un coût abordable ou de se maintenir dans celui-ci.

La dégradation des formes de l'intégration professionnelle remet en cause l'une des dimensions centrales de l'Etat social, à savoir que la protection contre les risques sociaux, en l'occurrence ici la possibilité pour chacun d'accéder à un logement autonome et de s'y maintenir, découle du salaire et des droits associés à celui-ci.

Le thème du logement comme frein à l'accès à l'emploi est généralement invoqué en référence à deux phénomènes distincts : la dissociation spatiale entre habitat et emploi qui s'observe dans la plupart des zones d'emploi et la tension qui s'exerce entre parcours résidentiels et parcours professionnels dans un contexte de flexibilité de l'économie.



Il apparaît que l'éloignement du lieu de travail et ses effets, induits en termes de déplacements quotidiens, constituent un handicap pour une partie de la population car cela peut conduire à remettre en cause l'accès à l'emploi des personnes.

L'érosion de garanties collectives attachées au salaire et l'attitude consistant en retour pour une partie des ménages à surinvestir la fonction assurantielle du logement semblent de nature à faire obstacle à la mobilité professionnelle quand celle-ci implique une mobilité résidentielle. L'exemple de l'accession à la propriété illustre ce point.

L'aspiration à devenir propriétaire de son logement renvoie en effet souvent à la volonté de se constituer un complément financier à la retraite. Or, ce modèle de la « propriété-sécurité » recèle dans les faits une multitude de risques en termes de renforcement des inégalités sociales et de fragilisation des parcours professionnels et résidentiels.



Trois types de logiques peuvent être mis en évidence dans les outils mobilisés en faveur du lien emploi-logement.

Un premier type consiste à favoriser la production d'une offre de logement ad hoc au profit de certaines catégories de salariés. Les programmes concernés présentent des caractéristiques se répétant d'une opération à l'autre : loyers abordables ;

prise en compte des nouveaux usages ou définition de normes de confort à intégrer dans la programmation des logements ; adoption de modes de gestion visant à concilier mobilité des individus et sécurisation des parcours ; financement multi partenarial défini dans un cadre contractuel.

Des aides financières sont également instaurées depuis quelques années en direction des publics touchés par les risques émergents au croisement de l'emploi et du logement. Ce deuxième type d'intervention concerne principalement les salariés en mobilité professionnelle.


Une troisième catégorie regroupe l'ensemble des activités de services, (information, conseil et accompagnement), développées en direction des salariés. Ces offres de service peuvent prendre la forme d'un accompagnement global dépassant le strict cadre de la recherche de logement : choix de l'école des enfants ; aide du conjoint dans ses démarches administratives ; etc...

L'action syndicale est interpellée à deux titres par l'émergence du lien emploi-logement. Les organisations syndicales doivent d'abord diagnostiquer le besoin social qui se situe au croisement de l'emploi et du logement pour ensuite l'identifier comme un objet de l'action syndicale à part entière.

Il émerge au sein de la CFDT une capacité à bâtir une approche revendicative liant emploi et logement. Cela répond à la volonté de faire du logement un élément de la sécurisation des parcours professionnels, en écho à l'approche depuis plusieurs années par la CFDT autour de cette notion.

Du fait de la place centrale qu'il occupe dans la vie sociale, le logement constitue en effet un enjeu majeur en même temps qu'un support propice à l'aménagement de solutions quand il s'agit de favoriser le maintien de l'emploi de personnes confrontées à une rupture dans leur parcours ou d'accompagner une transition professionnelle.

L'étude comporte une vingtaine de propositions dont le but est d'alimenter la réflexion engagée par la CFDT afin qu'elle puisse apporter une contribution significative sur deux enjeux fondamentaux : consolider la place de l'acteur syndical



sur la scène de la politique du logement et renforcer l'efficacité de l'action publique via la prise en compte des besoins émergents au carrefour de l'emploi et du logement.

Ces propositions répondent à quatre logiques distinctes. La première consiste à mettre en œuvre une série d'évolutions : mobiliser les militants dans les entreprises et les territoires de façon à ce qu'ils jouent pleinement leur rôle de capteurs des besoins situés au carrefour de l'emploi et du logement, favoriser la production de connaissances à même de mettre en perspective cette expertise de terrain.

La deuxième logique vise à améliorer la coordination entre les différents échelons impliqués au sein de la CFDT dans la prise en charge du lien emploi-logement. Plusieurs propositions vont dans ce sens : redéfinir le cadre du mandat de représentation dans les instances paritaires, tisser des liens entre le logement et les domaines connexes de l'action syndicales : santé, vieillesse, petite enfance.

La troisième logique consiste à créer les conditions d'un renforcement du dialogue social entre les partenaires sociaux et les pouvoirs publics sur le lien emploi-logement.

La quatrième logique invite les organisations syndicales à œuvrer au sein d'Action Logement en faveur d'une réorientation des aides délivrées aux salariés afin d'assurer une meilleure couverture des risques situés au croisement de l'emploi et du logement.

### 3. Présentation d'Action logement :

Action Logement autrefois appelé 1% logement, est un mouvement né en 1953, par la volonté commune des partenaires sociaux de financer le logement en faveur des salariés. Il s'agissait à l'époque d'accompagner la reconstruction d'un pays martyrisé par des années de guerre et d'occupation. La France connaissait alors une forte croissance économique qui allait de pair avec une amélioration des conditions de vie.

C'est ainsi qu'au fil des ans Action Logement est devenu un acteur majeur des politiques du logement et de la ville.

Action Logement, propose une garantie gratuite de paiement des loyers, aide les salariés à trouver un logement, offre des conseils pour le financement d'un achat immobilier, propose des prêts à la construction, à l'acquisition et aux travaux. Enfin, Action Logement aide à la mobilité et assiste les salariés en difficultés à se maintenir dans leur logement.

Cependant, alors que nous connaissons aujourd'hui une crise économique majeure, accompagnée d'une profonde mutation du travail, et d'un développement de l'emploi précaire, les partenaires sociaux ont estimé qu'il devenait nécessaire de « revisiter » en profondeur Action Logement, tant dans son organisation que dans les services à l'intention de la population. Pour la CFDT, il s'agit de mieux répondre aux enjeux de demain et notamment à l'évolution de la société et particulièrement celle du salariat.

Sécuriser les salariés dans leur accès à un logement et donc dans leur accès à un emploi fait partie intégrante de la sécurisation des parcours professionnels et résidentiels revendiquée par la CFDT.

Par sa refondation, Action Logement doit en être en mesure d'apporter des solutions efficaces à ces problèmes, à l'approfondissement de son ancrage territorial, à l'imagination d'une offre de service plus opérationnelle.

L'ensemble des mandatés CFDT d'Action Logement veillera à la juste répartition et utilisation des fonds, pour que demain chacun puisse être sécurisé dans son parcours résidentiel et professionnel. Ainsi l'existence de solutions de logement adaptées favorise véritablement l'emploi.

## 4. Quel habitat pour la ville de demain ?

### 1) L'exemple de l'Agglomération de Rennes :

La seule question qui vaille, c'est la suivante : quel système urbain permet de concilier développement de l'emploi et logements abordables ?

Une quadrature du cercle que peu de régions métropolitaines ou ultramarines ont réussi à résoudre. Mais combien l'ont seulement essayé ? On ne peut pas bâtir une politique du logement sans une politique foncière offensive.

Rennes Métropole utilise l'ensemble des outils disponibles pour garder la maîtrise des prix : zone d'aménagement concertée, droits de préemption, déclaration d'utilité publique, etc. Résultat, à côté de gros moyens investis dans la rénovation de son parc social, Rennes Métropole produit depuis 2014 des logements à l'accession à la propriété à des prix inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché.




Dans le cadre de la loi Egalité et citoyenneté, elle a également prévu de mettre en place un loyer unique de logement social, quel que soit le quartier ou le bailleur. Aujourd'hui, les loyers pour un même type de logement varient de 10 à 15%. Ça représente plusieurs dizaines d'euros par mois. Une paille ? Pas pour des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% du plafond de ressources HLM et à qui sont attribués plus de la moitié des logements sociaux de la métropole.

Cette politique volontariste permet à l'agglomération rennaise d'accueillir 3000 habitants supplémentaires par an. Un chiffre sans comparaison avec les populations affluant vers la région parisienne.

### 2) L'exemple de l'Île de France :

L'Île de France est pourvue de travail et d'emploi. Il y a douze millions d'habitants et six millions de salariés. Le nombre de ces habitants augmentent essentiellement en banlieue et en grande banlieue. Du coup, les habitants sont éloignés de leur lieu de travail, d'étude, de culture et de santé.

Dans ce bassin surpeuplé, il est possible de dénicher des vacances de logements mais à l'écart des grands axes de transport et à des dizaines de kilomètres des zones d'emploi. Certains ménages font ce choix, souvent pour des raisons



financières, au prix de journées infernales marquées par des galères de transport vers leur lieu de travail ou leur domicile.

En Ile de France, plus de 60% des salariés travaillent dans un autre département que celui de leur lieu d'habitation. Des populations se croisent et ne se voient jamais. Ça pose la question du *vivre-ensemble*.

Pour donner un vrai choix aux habitants de choisir leur lieu de résidence, il va falloir développer une politique locale de l'habitat avec une obligation de résultat.

Le Conseil Régional d'Ile de France a l'ambition dans le cadre du Grand Paris de développer 24 bassins d'emplois sur le bassin parisien, dont l'implantation, en collaboration avec l'Etat et les Agglomérations, d'écoquartiers.

Les écoquartiers sont-ils suffisants aux pratiques et aux besoins des gens ? Les personnes connaissent la consommation de leur véhicule, mais pas celui de leur logement. Pourtant les coûts sont énormes. Il s'agit d'un deuxième loyer. L'écoquartier répond à ce problème de coût.

Véritables quartiers de ville, conçus en continuité avec les tissus urbains existants, les écoquartiers sont caractérisés par une réelle mixité entre logements, activités, équipements et espaces publics. **Respectueux de l'environnement, ils participent à l'attractivité économique de l'Ile-de-France**, en proposant des emplois et un cadre de vie attrayant susceptible de favoriser l'implantation de nouvelles activités.

**Implantés sur l'un des 6 territoires d'intérêt régional et national (TIRN) identifiés en Ile-de-France** (ensemble de Seine-Aval à Cergy, plaine de France et aire d'influence de Roissy, ensemble de Marne-la-Vallée à Meaux, ensemble d'Orly-Rungis Seine Amont, ensemble de Sénart, Massy-Palaiseau/Saclay/Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines), ils s'inscrivent en continuité du Grenelle de l'Environnement, dans le cadre du contrat de projets 2007-2013 partagé par l'Etat et la région.

## 5. Présentation du 22<sup>ème</sup> rapport de l'état du mal logement en France par M. Manuel DOMERGUE de la fondation Abbé Pierre :

On considère qu'il y a quatre millions de personnes mal logées et douze millions de plus ont un problème lié au mal-logement. Avoir un emploi ne protège plus du mal-logement. En 2012 on dénombrait 143.000 sans-abris, ce qui était 50% de plus qu'en 2001.

Parmi ces 143.000 personnes sans-abris, un quart ont été placé en famille d'accueil ou en orphelinat durant leur enfance et un tiers ont des troubles psychologiques. On trouve aussi beaucoup d'anciens détenus.

Ces 143.000 personnes sans-abris, sont le résultat de l'échec des politiques du logement, de l'encadrement des personnes qui ont des troubles psychologiques, de l'accompagnement des anciens détenus, de l'accueil des migrants, (il y a 100.000 personnes originaires de Bulgarie ou de Roumanie qui vivent dans des camps de fortune), et des institutions d'accueil des enfants sans famille.

Il y a 40.000 personnes qui dorment chaque nuit à l'hôtel. Ce sont essentiellement des familles avec enfants logées par l'Etat. Il faut savoir, que quand on appelle le 115, un appel sur deux n'aboutit pas.

Enfin, les mauvaises conditions de logement, (surpeuplement/bruit), peuvent avoir des répercussions sur les résultats scolaires des enfants qui peuvent perdre l'équivalent de deux années de retard.

En matière de logement, le bilan du dernier quinquennat est en demi-teinte. En 2012, François Hollande était venu avec les autres candidats à la remise du rapport de la fondation Abbé Pierre.

La majorité élue ensuite était d'accord avec les idées de la fondation. Beaucoup de choses ont été faites, mais il y avait un manque de cohérence et de compréhension. Sur les 500.000 logements par an, promis par François Hollande, 370.000 ont été réalisés en 2016.

Les places en hébergement ont beaucoup augmenté durant ce laps de temps, puisqu'on est passé de 82.288 hébergements à 112.552. Les nuitées hôtelières ont également continué à augmenter.

L'évolution des expulsions avec le concours de la force publique est passée de 6337 expulsions en 2001 à 143.363 en 2015, un chiffre en hausse de 33 % par rapport à 2006. On peut considérer qu'il y a 2 à 3 fois plus d'expulsions qui se déroulent avant l'arrivée de la force publique. Cette augmentation est due en partie à la crise.



Les locataires continuent de payer leur loyer, puisque le nombre d'impayés semble stable. Mais à quel prix... Les Français sont 44 % de plus qu'en 2006 à se priver de chauffage à cause de son coût, 42 % de plus à subir un effort financier excessif pour payer son logement.

Résultat, le nombre de personnes modestes ayant eu froid à leur domicile pour des raisons liées à la précarité s'est accru de 25 % entre 2006 et 2013.

L'évolution des prix des logements, des loyers et des prix à la consommation est continue depuis 2000, malgré la crise de l'immobilier. La crise du logement touche d'avantage les zones plus denses.

**Document réalisé par Hervé JACQ**

**Membre de la commission exécutive CFDT-Interco 91  
Trésorier de la section locale CFDT-Interco de la Ferté-Alais**

**Mise en page par Sylvain CATRAIN**

**Membre de la commission exécutive CFDT-Interco 91  
Secrétaire de la section locale CFDT-Interco de Saulx-lès-Chartreux**