

MANIFESTE POUR LE DROIT AU LOGEMENT DIGNE POUR TOUS

Signé par 46 associations et syndicats (liste non close)
Février 2011

(liste en fin de manifeste)

Préambule

Le présent manifeste s'inscrit dans le débat voulu par les élus de l'Assemblée de Corse et intitulé «Assises du foncier et du logement ».

Il aborde les questions de l'hébergement et du logement.
Il s'adresse aux citoyens et à l'ensemble des élus corses.
Il est transmis aux représentants de l'Etat.

Les organisations signataires se félicitent que la question du logement soit posée avec force par la représentation territoriale.
Elles considèrent qu' « un logement digne pour tous » doit constituer une priorité de l'action publique.

Elles rappellent :

- 1- que « le droit au logement est un droit de l'Homme »
- 2- que les Assises du foncier et du logement s'inscrivent dans « un contexte de régression des droits »
- 3- que « les Corses doivent projeter une autre Corse »
- 4- qu' «il n'y a pas plus de temps à perdre »
- 5- que « rien ne se fera sans l'intervention des citoyens et de la société civile »
- 6- Les signataires

-1- Le droit au logement est un droit de l'Homme

Nombreuses sont les décisions et les législations internationales, européennes et françaises qui affirment que le droit au logement est un droit de l'Homme.

- La Déclaration universelle des droits de l'Homme (1948) énonce que « Toute personne a droit à **un niveau de vie suffisant** pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour ... le logement... » (art. 25)
- Le Pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels (1966) précise que « **Les Etats** parties au présent Pacte **reconnaissent** le droit de toute personne à **un niveau de vie suffisant** pour celle-ci et sa famille, **y compris un logement...** » (art. 11)
- L'Observatoire général n°4, le droit à un logement suffisant (1991) définit **les composantes du droit à un logement suffisant** : « a/La sécurité légale de l'occupation. b/ L'existence de services, matériaux, équipements et infrastructures. c/La capacité de paiement (« Le coût financier du logement pour les individus ou les ménages devraient se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux... »). d/L'habitabilité. e/La facilité d'accès. f/L'emplacement. g/Le respect du milieu culturel.
- D'autres textes sont relatifs à une catégorie spécifique ; la Convention internationale des droits de l'**enfant** (1989), la Convention relative au statut des **réfugiés** (1951), la Déclaration des droits du **déficient mental** de l'AG de l'ONU-résolution 2542 (XXIV) (11-12-1975), la Convention internationale sur la protection des **travailleurs migrants et des membres de leur famille** (1990), la Recommandation n°115 de l'Organisation Internationale du Travail sur le logement des **travailleurs** (1961)...
- La Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (1950) contient de nombreuses dispositions contribuant de manière indirecte à l'attribution du droit au logement. L'article 2, **droit à la vie**, peut s'appliquer dans les affaires où un logement ne répond pas aux **exigences de sécurité et de santé**.
- La Charte sociale européenne (1961), révisée et pourvue d'un mécanisme de contrôle judiciaire (1996). C'est l'un des traités internationaux les plus explicites en matière de droit au logement. Il a servi de fondement à une **condamnation* de la France pour violation du droit au logement par le Comité des droits sociaux** (05-12-2007) aux motifs suivants : persistance de l'habitat indigne, défaillance dans la prévention des expulsions, non résorption du volume des sans-abris, insuffisance de l'offre de logements à un coût accessible, manque de transparence dans l'attribution des logements sociaux et discrimination à l'égard des gens du voyage
- *Suite à des plaintes de « réclamation collective » introduites par ATD Quart Monde et par la FEANTSA (Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abris)
- Les lois Quilliot (1982), Mermaz (1989), Besson (1990) affirment que **le droit au logement** (ou à l'habitat) est **un droit fondamental**
- Dans une décision en date du 19-01-1995, le Conseil constitutionnel considère que « la possibilité de disposer d'un logement décent est **un objectif à valeur constitutionnel** »
- La loi SRU (2000) précise la notion de « **logement décent** »
- La loi DALO, Droit Au Logement Opposable(2007) qui depuis le 1^{er} janvier 2008 concerne les personnes dans les situations les plus difficiles (sans logis, travailleurs pauvres, femmes isolées avec enfants, personnes en logement indigne ou insalubre) et à partir du 1^{er} janvier 2012, toute personne éligible aux logements sociaux. Mais faute d'offre de logement suffisante, cette loi demeure en partie inappliquée. « **L'Etat**

qui en est le garant **se trouve aujourd'hui condamné par les tribunaux administratifs** » comme le précise le 4^{ème} rapport du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable (Décembre 2010) dont le titre est sans ambiguïté « **L'Etat ne peut rester hors la loi** ».

-2- Un contexte de régression sociale

Le rappel de ces déclarations et législations auxquelles s'ajoutent désormais des condamnations de l'Etat peuvent inciter au découragement dès lors que ces garanties semblent de pure forme face à une situation qui ne cesse de se dégrader, et que les dites condamnations en cas de non-respect de la loi DALO ou de la loi SRU (20% de logements sociaux) ressemblent à des gadgets tant les amendes sont ridicules.

Dans leur action quotidienne, les organisations signataires du présent manifeste côtoient des citoyennes et des citoyens privés du droit au logement décent ; les sans-logis, les travailleurs pauvres actifs ou retraités, les femmes isolées, les familles monoparentales...

Elles savent que désormais avoir un emploi ne protège pas de la pauvreté en termes d'accès à un logement.

Elles connaissent les nouvelles formes précaires d'habitat : location de meublée insalubre ou sur-occupée, squats d'immeubles, de friches ou autres espaces publics, habitats informels tels les cabanes, les garages, les caravanes...

Elles observent que le déficit d'offre de logements accessibles s'accroît, ce qui rend de plus en plus difficile l'accès au logement, non seulement des populations les plus modestes, mais aussi des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et aux couches moyennes.

Elles constatent, parmi nos concitoyens, le développement de la crainte d'un risque nouveau pouvant les concerner personnellement, ou concerner leurs proches : le risque de la rue.

Ces organisations précisent que les garanties énoncées ci-avant sont des conquêtes et des points d'appui dans leurs combats mais qu'elles ne sont pas tout leur combat. Elles affirment qu'il n'y a pas de fatalité, et qu'il faut dire les responsabilités.

- Celle des banques qui, considérant le logement comme un placement financier, ont mis sur le marché des prêts immobiliers à haut risque et créé des fonds d'investissement opaques, suscitant à la fois un engouement spéculatif et un surendettement des ménages les plus modestes, provoquant une bulle immobilière dont l'éclatement est en partie à l'origine de la crise actuelle.
- Celle des politiques qui ont fait le choix d'accompagner ces dérives financières en stimulant le marché immobilier au détriment des besoins sociaux, en privilégiant l'accès à la propriété par la défiscalisation, en ponctionnant les budgets consacrés aux HLM, en déstabilisant dangereusement la société par le développement de la ségrégation sociale et des exclusions, en réduisant

considérablement le champ d'intervention de l'Etat en matière de protection sociale, celui-ci s'occupant des plus pauvres, et parallèlement, en faisant de l'immobilier locatif, une source de placement pour les acteurs privés.

Ces organisations dénoncent la politique sociale du logement du gouvernement qui s'inscrit dans cette logique de régression avec :

- Une loi des Finances 2011 qui prévoit une ponction de 350 millions d'euros sur les bailleurs sociaux et donc sur les locataires, pour pallier à la baisse de 70% des aides à la construction des HLM et à la baisse des allocations logement. L'Etat ne dépense plus que 150 millions d'euros pour réaliser des HLM, tandis que les allègements fiscaux pour les plus riches qui placent leur capital dans l'immobilier locatif (dispositif Scellier) se montent à 1,3 milliards d'euros
- La marchandisation du logement social est en cours, entre autres avec les Conventions d'Utilité Sociale (les CUS) qui poussent à la vente des logements sociaux, à leur démolition ou à la déréglementation des loyers
- Le projet de contre-réforme du Livret A qui vise à permettre le siphonage par des banques privées de l'épargne populaire dont il faut rappeler qu'elle sert essentiellement au financement du logement social via la Caisse des dépôts et consignations .
- La loi LOPPSI 2 qui va permettre aux préfets d'expulser sans jugement, dans un délai de 24 heures, les occupants d'habitats précaires, et de détruire leur habitat lorsqu'il est édifié sans autorisation et sans permis de construire (cabanes, tentes, yourtes, caravanes et autres véhicules habités immobilisés...)

-3- Les Corses doivent projeter une autre Corse

La Corse n'est pas épargnée par cette régression sociale

Les organisations rappellent que la Corse est aussi confrontée à des situations dramatiques.

Des personnes sont mortes dans des incendies d'immeubles vétustes ou dans la rue.

Les squats d'immeubles et de friches se sont développés.

Des familles vivent dans des voitures ou des cabanes.

Les logements sur-occupés et surpeuplés sont plus répandus en Corse que sur le continent, ce qui illustre la difficulté d'accès au logement décent.

L'offre de logements à loyer modéré est plus faible en Corse alors que les revenus salariés et les retraites sont parmi les plus bas de France.

De fait, le taux de mobilité d'un HLM à un autre est très faible : quand on en a un, on le garde.

La Corse subit les assauts du marché au détriment de réponses à apporter à ses besoins sociaux.

Les organisations dénoncent :

- La campagne gouvernementale actuelle qui vise par la défiscalisation à promouvoir l'accès à la propriété pour développer le logement locatif privé, ce qui représente une source d'enrichissement pour quelques-uns dont les acteurs du marché de l'immobilier, mais certainement pas une réponse adaptée aux besoins de la Corse en logements sociaux.
- Les projets qui à tout niveau conçoivent le développement de la Corse comme une réponse aux exigences du marché très fortement spéculatif du tourisme, et qui aggravent les déséquilibres existants entre d'une part, des zones rurales et urbaines abandonnées à la pauvreté, d'autre part, des zones défigurées par des surinvestissements à court terme et occupés par de nombreux logements vacants une grande partie de l'année.
- Le comportement de l'Etat qui anticipe une dérégulation du marché en accordant des permis de construire régulièrement annulés par la justice grâce à l'action d'associations de l'environnement. Est-il besoin de rappeler que la Corse est, selon l'INSEE, la région de France qui enregistre le taux de résidences secondaires le plus élevé et que le mitage côtier ne cesse de se développer.

La Corse vit une situation dangereuse

Les organisations alertent les citoyens et les élus sur les dangers que génère la situation actuelle.

Leur constat rejoint celui de l'économiste Guillaume Guidoni :

« Nous persistons à considérer ce qui se passe actuellement comme la formation d'une bulle. La déconnexion des prix avec la réalité socio-économique, l'endettement en croissance rapide des ménages et la pression issue de la demande extérieure rappellent l'Espagne dans les années 2000. Ce pays s'en mord les doigts aujourd'hui. »

(www.economie-corse.eu, « Transactions immobilières en Corse en octobre 2010 : toujours un peu plus haut », le 24/11/2010)

La Corse a besoin d'un nouveau projet de société

En matière de politique du logement mais aussi de manière générale, il est nécessaire de remettre en cause les logiques qui prévalent depuis plusieurs décennies :

- En remettant à l'ordre du jour un modèle économique fondé sur la production et la création afin de faire régresser une économie de rente dominante et l'illusion de l'argent facile ;
- En concevant un développement endogène maîtrisé plutôt qu'une insertion dans la mondialisation par la déréglementation et la défiscalisation ;
- En élaborant un projet de société répondant véritablement aux exigences du développement durable, à la fois social, environnemental et démocratique et garantissant les droits de l'Homme.

-4- Il n'y a plus de temps à perdre

Il faut agir ici et maintenant

Les Assises du foncier et du logement sont préparatoires au Plan d'aménagement et de Développement Durable de la Corse, le PADDUC, qui doit projeter un aménagement et un développement pour la Corse à moyen terme.

Leurs conclusions doivent être sans ambiguïté.

Garantir le droit au logement digne pour tous s'impose comme une priorité politique.

Elle se décline au travers d'objectifs précis inscrits dans le temps et d'engagements tout aussi précis des acteurs publics.

Les organisations signataires affirment qu'il ne peut y avoir consensus entre d'une part, un désengagement de l'Etat et d'autre part, une volonté forte des collectivités territoriales.

Une bonne gestion de leurs compétences par les collectivités locales ne peut suffire.
Dans le cadre du PADDUC à venir, il faut énoncer précisément les responsabilités premières de l'Etat et l'interpeller.

Il faut développer l'offre de logements sociaux

- en construisant et construisant encore des logements sociaux pour rattraper le retard historique de la Corse dans ce domaine, en milieu urbain comme en milieu rural ;
 - en luttant contre les logements vacants qui représentent une véritable provocation, par la taxation et la réquisition ;
 - en appliquant les quotas de 20% de logements sociaux par immeuble, et plus au niveau de la commune, comme le recommande le Conseil d'Etat dans son rapport 2009 ;
 - en concentrant la production de logements sociaux sur les PLUS et les PLA.I, pour réduire la part des loyers sur les revenus les plus modestes, plutôt que sur les PLS ;
 - en construisant les logements nécessaires aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux jeunes travailleurs, aux apprentis ;
 - en supprimant les dispositifs fiscaux visant à favoriser l'accès à la propriété au détriment du logement social ;
 - en définissant une politique foncière qui, parmi ses priorités, inscrit le droit au logement digne pour tous.
- Les organisations signataires rappellent le logement, aux côtés des services publics de santé, de l'éducation contribuent deux fois plus que les transferts monétaires à la réduction des inégalités de niveaux de vie entre individus (INSEE).

Il faut construire une chaîne solidaire qui va de l'hébergement au logement

- en refusant que des femmes, des hommes, des enfants soient à la rue ou vivent dans des habitats précaires et indignes ;
- en s'opposant à toute dérive sécuritaire et xénophobe à l'encontre de ces personnes ;
- en définissant un maillage territorial pour l'hébergement ;
- en mettant en œuvre une politique d'hébergement qui se donne pour objectif, non pas le cantonnement dans des structures d'hébergement ou des allers retours entre la rue et l'hébergement, mais l'accès au droit au logement digne pour tous ;
- en refusant un Etat minimal réduisant son action à l'hébergement, et donc ;
- en construisant des logements sociaux répondant aux besoins de ces personnes ;
- en créant des emplois de travailleurs sociaux, de personnels paramédicaux et médicaux, professionnaliser les emplois existants, aider les associations, pour accompagner chaque personne en grande difficulté vers un logement social.

Il faut rappeler que le droit de propriété n'est pas absolu

- en réprimant ceux qui exploitent les locations au noir et la location de logements indignes ;

- en mettant un terme aux locations de meublées pour étudiants payées à l'année mais couvrant en réalité neuf mois, ne prenant pas en compte les périodes de stages ou les arrêts d'études en cours d'année ;
- en revendiquant en direction de l'Etat une augmentation des aides publiques au logement, rappelant que celles-ci n'ont jamais été aussi basses depuis trente ans, et dans le même temps, en lui demandant de contrôler de manière rigoureuse les coûts de la construction, le prix du foncier, les loyers libres ;
- en informant sur les loyers pratiqués par commune ou par bassin d'habitat, selon l'année de construction, l'équipement et l'état du bâti des locations ;
- en informant les propriétaires pauvres sur les aides existantes pour la remise aux normes de leurs biens en matière de sécurité et de salubrité, rappelant par exemple que selon l'INSEE, les aides fiscales aux équipements verts ont bénéficié principalement aux plus aisés ;
- en minimisant au maximum les expulsions locatives ; obliger le propriétaire à prévenir l'assureur ou les organismes sociaux dès le premier incident, déclencher immédiatement au niveau des préfets un diagnostic social par un intervenant social, négocier un apurement à l'amiable avec maintien des aides personnelles quand il s'agit d'un accident de parcours, disposer d'une capacité de relogement conforme au niveau de vie du locataire dont le taux d'effort est disproportionné, recourir au contentieux uniquement en cas de mauvaise foi, conserver à tout moment une possibilité de régularisation rétroactive du bail ;
- en s'opposant aux expulsions sans relogement.

Il faut rappeler que « les sociétés modernes considèrent le logement comme un besoin primordial dont on ne saurait abandonner la satisfaction aux forces du marché » (Cour européenne des droits de l'Homme -Arrêt James du 21 février 1986)

- en refusant le basculement des politiques publiques du côté des logiques marchandes généralisées, la mise en concurrence des territoires, l'aggravation de la relégation sociale dans les quartiers urbains pauvres comme dans les zones rurales ;
 - en construisant de nouvelles dynamiques de travail collectif entre les différentes collectivités locales ;
 - dans ce cadre, en repensant les instruments fonciers, fiscaux et sociaux dans le sens de la justice. Droit de préemption, de réquisition, de création de taxe d'habitation, d'inscription de réserves foncières pour la production de logements et instauration sur les terrains concernés de règles d'urbanisme imposant des pourcentages minimaux de logements sociaux... sont parmi les perspectives à mettre en œuvre.
 - en respectant la hiérarchie entre documents relatifs à l'habitat et documents d'urbanisme, les PLU devant être conformes avec les options du PADDUC qui inscrit le droit au logement digne comme une priorité politique
 - en mettant en place des outils d'évaluation des besoins et de la mise en œuvre des actions, qui intègrent des indicateurs de développement humain et qui contribuent à organiser le débat public
- On ne peut pas continuer à réfléchir comme si, finalement toutes les interventions en faveur du logement n'étaient qu'un énorme sacrifice budgétaire insupportable pour la nation, et dans le même temps, demander aux collectivités territoriales d'augmenter leurs dépenses en faveur du logement.

Les collectivités territoriales doivent donc entamer une discussion de fond avec l'Etat sur cette question budgétaire.

-5- Rien ne se fera sans l'intervention des citoyens et de la société civile

Les organisations signataires sont conscientes, qu'en matière de droit au logement digne pour tous, les besoins sont immenses.

Mais les enjeux sont à la hauteur de ses besoins.

Le logement n'est pas une marchandise.

Il est un droit qui conditionne d'autres droits individuels, la vie, la santé, le travail... et les droits civiques car être sans logis ou mal logé, c'est être mis à l'écart de la société.

Les politiques mises en œuvre en matière de logement conditionnent aussi notre capacité à créer du lien social, à faire société.

Dans le domaine du logement, comme dans l'ensemble des domaines, une autre Corse est possible.
Pour cela, il est nécessaire de redonner droit de cité à la politique.

Il est nécessaire de redéfinir la démocratie.

Les organisations signataires considèrent que les citoyens et la société civile doivent prendre part au débat, que leur intervention et leurs propositions participent du processus de délibération en cours.

Sur la base de leur « manifeste pour un droit au logement digne pour tous », elles demandent la convocation d'une conférence territoriale qui réunirait les signataires dudit manifeste et le Conseil Exécutif de Corse.

-6- Les signataires

Le manifeste pour un droit au logement digne pour tous a été rédigé par

- *La confédération nationale du logement de Corse-du-Sud*

- La ligue des droits de l'homme Section de Corse
- Le secours populaire français de Corse

Il est co-signé par les organisations signataires de la

Charte de la société civile corse et des

ABCDE

Associu SCOPRE

Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau d'Ajaccio

CFDT Corsica

CFTC

Comité de chômeurs Corsica per vive

Corte 96

Diritti paisana

Euro Mediterranea

FCPE Corse-du-Sud

FDSEA de Haute Corse

Fédération générale des retraités de la fonction publique

LDH

Le GARDE

Le POULPE

PEP de Haute Corse

Per a pace

Rassemblement des musulmans de Corse

organisations non adhérentes à la Charte :

Association familiale de Paese Novu

Ava basta

Association IDEES (information diffusion écologie environnement santé)

Centre Technique Régional de la Consommation (AFOC 2A, CNL 2A,UFC Que Choisir, INDECOSA CGT 2A)

CGT 2B

CNL 2B

Collectif contre la spéculation et pour le droit au logement de Calvi

Corsic'AMAP

Fédération Territoriale des Retraités CFDT

FO 2A

FO 2B

FSU 2A

FSU 2B

Ghjuventù Paolina

I fratelli di a strada

SNEP-FSU

SPF

STC

SUD FR 3 Corse

Tavagna club

U svegliu calvese

Union régionale des foyers ruraux de Corse

Unions des Marocains de Corse

UNSA Corse

Via campagnola

Liste des signataires non close