

LA FAMILLE DU CHEMINOT



**SYNTHESE DES RESULTATS CONCERNANT
LE LOGEMENT & LE CADRE DE VIE
A TRAVERS L'HABITAT**



*CETTE ETUDE A ETE REALISEE PAR
LE GROUPE LOGEMENT HABITAT CADRE DE VIE
DU SECTEUR POLITIQUE FAMILIALE DE LA FAMILLE DU CHEMINOT.*

LA FAMILLE DU CHEMINOT

Siège social : 9, rue de Château Landon 75475 PARIS CEDEX 10

Tél : 01 40 38 12 38 – Fax : 01 42 09 51 58 – Tél SNCF 71-55-40

Site internet : <http://www.lafamilleducheminot.asso.fr> - Email : lafamilleducheminot@cegetel.net

EDITION 2010

Le Groupe est composé de :

Mesdames Dominique DUPUY-LORIN et Monique FONTAINE. Messieurs Charles CHOPINET, Jean-François COUE, René DELMAS, Claude DULOT, Guy FERRE, Michel HERVE, Alain LAMORLETTE, Jean-Michel MESTRE, Marcel MERLE, Michel MORGAN, Guy MOLTER, Bernard NAUDET, Daniel OPPICI, Marcel PIRONAUD, Jean-Louis PONNAVOY, Jacky ROUSSEAU.

INTRODUCTION

Nos travaux concernant les problèmes liés à l'habitat auront permis de mesurer l'étendue des interrogations soulevées au sein de nos familles de cheminots. Pour élaborer des propositions constructives, le groupe a réfléchi, débattu sur la situation, échangé du vécu, évalué les orientations gouvernementales, mesuré la complexité du problème. En incluant les problèmes de logement dans le cadre plus global de la consommation des ménages, il nous a paru plus facile de cerner les difficultés rencontrées par nos familles pour se loger.

L'habitat n'est pas un produit de consommation ordinaire. Sans logement, l'individu perd souvent une partie de son identité et de sa dignité. L'habitation est une cellule qui protège ceux qui y résident, devenant un refuge pour toute la famille. Force est de constater que les dépenses liées au logement (plus de 30% des ressources parfois) sont investies dans les loyers, les charges ou les remboursements de prêts. Voilà un élément, certes important, mais d'autres critères comme l'environnement, le cadre de vie, les services offerts, les moyens de transports et autres paramètres de la vie quotidienne ne doivent pas être négligés dans les choix de logement, que ce soit en location ou en accession à la propriété.

Le logement doit savoir s'adapter, anticiper les évolutions de la société, en tenant compte des nouvelles notions d'environnement et d'économie d'énergie. Certaines lignes de force se dessinent concernant les "parcours résidentiels" guidés par les itinéraires de vie, tels que : installations tardives des jeunes, augmentation des séparations, recompositions familiales, développement de la monoparentalité, etc.

Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires, d'où l'importance du sujet débattu aujourd'hui car le logement nous concerne tous.

Le droit au logement est reconnu comme droit social depuis 1946. Il est réaffirmé dans la loi du 31 mai 1990, qui stipule dans son article premier : "garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation". Plus proche de nous, la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 confirme une nouvelle fois le droit de chacun d'accéder à un logement décent.

Avec la loi DALO (Droit Au Logement Opposable) du 5 mars 2007, une voie de recours existe à présent et conduit au slogan "UN TOIT POUR TOUS". Elle permet la saisie du Tribunal par tout demandeur de logement social qui n'obtiendrait pas d'offre adaptée à ses besoins. (Le délai anormalement long n'est pas uniforme car fixé par chaque préfet pour son département). Le décret d'application a été publié au journal officiel du 1^{er} décembre 2008.

Le logement social est, et doit rester, la clef de voûte, le socle de toute politique du logement. Pour l'ensemble des familles, affaiblir les moyens accordés au logement locatif social serait catastrophique et compliquerait un peu plus l'accès au logement du plus grand nombre. Il est constaté une proportion beaucoup trop faible de mise sur le marché de logements sociaux ou à loyers économiquement accessibles. Les moyens annoncés ne sont pas à la hauteur des besoins des familles et des enjeux de cohésion sociale souhaités par tous.

La SNCF et sa filiale ICF l'ont bien compris, puisqu'ils viennent de signer en janvier 2009 avec les représentants des organisations syndicales un engagement sur trois ans pour la construction / acquisition de 1400 logements sociaux et la réhabilitation de 3000 logements par an.

Si nous voulons retrouver un équilibre dans nos quartiers, nos villages, nous devons développer le lien social entre toutes les générations. Ce comportement est fondamental : facteur d'intégration, il permet à tous de cohabiter en pleine harmonie.

LOCATION

L'état des lieux fait ressortir que la situation n'évolue guère avec les années. Le manque de logements sociaux est toujours aussi flagrant. Il est bien souvent le fait du foncier devenu inabordable et parfois de la volonté de certains élus de ne pas appliquer les quotas imposés par la loi SRU : 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3.500 habitants. L'objectif de l'article 55 de la loi SRU n'est pas de fixer le pourcentage de logements sociaux, mais de déterminer la base minimale qui permet de participer à la solidarité nationale.

Une demande de logement doit être renouvelée tous les ans (loi CHATEL). Elle doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives des ressources de l'année précédente, des changements de situation de famille et professionnelle afin de conserver sa validité. Les délais de propositions de logements sont de plus en plus longs, bien souvent à cause de l'état du logement qui nécessite des travaux. Les demandeurs sont devenus plus exigeants sur les choix de logements proposés. Une étude réalisée en Bourgogne souligne que parmi les critères prioritaires de choix des futurs locataires, 56% se portent sur la surface habitable, l'aspect du logement et son environnement, alors que 44 % se basent sur les montants des loyers et des charges. Trop de logements restent vacants pour différentes raisons dans le parc privé ou public. Certains locataires qui dégradent leur logement entraînent des retards dans la redistribution au sein des offices publics HLM. Les cheminots, du fait de leurs revenus réguliers, ont de plus en plus de mal à être admis dans le parc social HLM. Ils sont donc obligés de s'orienter vers le parc privé où les loyers sont nettement plus élevés.

Les occupants de logements HLM, dont les ressources progressent au fil de leur carrière et dépassent le plafond autorisé, se voient contraints de payer un « surloyer » et parfois fortement invités à laisser leur logement à des familles plus modestes. Les plafonds applicables en 2009 permettant de prétendre à un logement social subissent une baisse de 10 %, excluant encore une frange de population à faibles revenus. Ces occupants préfèrent bien souvent payer un surloyer faute de pouvoir se reloger dans le privé. C'est un phénomène qui a tendance à freiner la satisfaction des demandes. Par ailleurs, les offices publics HLM ont aussi besoin de quelques locataires qui payent régulièrement leur loyer et favorisent la mixité sociale.

Beaucoup d'organismes publics, qui ont participé au financement de la construction des immeubles, se réservent des logements pour leurs agents tels que : France Télécom, EDF, GDF, SNCF, le C I L (Comité Interprofessionnel du Logement), etc... Souvent, ces logements restent vacants faute de candidats ; ainsi plusieurs mois sont nécessaires avant leur remise dans le circuit des offices publics HLM. Les demandes s'accumulent pendant que des logements restent inoccupés ; les offices perdent des loyers. Le problème est identique dans le privé ; les bailleurs hésitent avant de remettre en location leurs logements libres et deviennent frileux pour relouer à cause des lois contraignantes. Il faut penser également aux petits propriétaires, souvent démunis face à la complexité des lois et des obligations en matière d'environnement et d'économie d'énergie. Beaucoup de logements restent vides ou insalubres par manque des moyens financiers nécessaires à leur remise aux normes imposées ; par contre, trop de logements indécents se retrouvent sur le marché du fait de « marchands de sommeil ».

On constate un manque de logements sociaux et à loyers intermédiaires. Les nouvelles mesures sur les surloyers fragilisent les classes moyennes inférieures alors que les problèmes de logement sont en augmentation.

Du fait des loyers qui explosent et de la rareté de l'offre, un phénomène a tendance à se développer, chez les jeunes en particulier : la colocation.

Pour obtenir les bons conseils, contacter :

- L'Agence régionale logement à la SNCF
- Les supports de communication des filiales immobilières
- Les assistantes sociales pour les cas difficiles.

Et, dans tous les cas, s'informer auprès de l'ADIL (Agence Départementale d'Information Logement), pour connaître les aides possibles concernant l'APL ou l'allocation logement, les droits et devoirs du locataire envers son propriétaire, les cautions demandées et le dépôt de garantie dépassant le cadre légal, à savoir un mois de loyer sans les charges.

ACCESSION A LA PROPRIETE

Rêve ou réalité ? Une majorité de ménages locataires souhaite accéder à la propriété, ce qui est aussi un des objectifs du gouvernement. Pour ce faire, la "location-accession" est facilitée après quatre ans de location sans problème. Des prêts à taux zéro sont proposés, des maisons à bas prix fleurissent, mais le marché reste en berne malgré tout. Selon une étude récente, 46% des cheminots en activité sont locataires et 54% propriétaires de leur logement (*source : SNCF 2008*).

Devenir propriétaire est un choix personnel : financier, pratique ou de confort. Le rôle de la Famille du cheminot est d'informer le plus possible en collant à la réalité et surtout en donnant les coordonnées des meilleurs interlocuteurs. Les familles habitant en HLM ne peuvent pas toujours accéder à la propriété dans les centres urbains, du fait du coût du foncier. De plus, l'éloignement des villes n'est plus rentable pour beaucoup de familles, du fait du prix des transports. C'est un investissement à long terme qui impose de ne pas s'engager à la légère.

Avant toute décision, bien connaître toutes les aides possibles. Se rapprocher de l'ADIL qui vous apportera gratuitement tous les renseignements utiles pour démarrer un projet.

Trois domaines concernant la PROPRIETE :

1) La construction neuve :

Pour le choix du terrain, définir la zone géographique qui convient le mieux. L'environnement : les transports, les commerces, les écoles, les services, la qualité de vie, les offres d'activités sportives, de loisirs et associatives, etc. Penser aux enfants qui vont grandir et demanderont à accéder facilement aux services et technologies modernes dès leur adolescence.

Quelques préconisations avant de démarrer un projet d'accession à la propriété :

- S'assurer d'un minimum de garantie auprès des constructeurs.
- Bien lire le contrat de construction, apprécier la solidité de l'entreprise et la qualité de la main d'œuvre utilisée avant de signer. Penser au délai de rétractation de sept jours ouvrables.
- Ne pas oublier les frais annexes (raccordement de l'eau, du gaz, du téléphone, Internet, tout à l'égout, etc.)

2) L'achat dans l'ancien :

Les financements sont parfois un peu plus faibles que dans du neuf, notamment dans les cas de réhabilitation.

En plus de certaines recommandations communes citées plus haut, ne pas omettre de :

- Se renseigner à la mairie sur le droit de préemption, les servitudes, le certificat de conformité du permis de construire, etc.
- Prendre connaissance de tous les diagnostics obligatoires.

Quelques particularités concernent la copropriété.

Avant d'acheter en copropriété, demandez les règles qui s'y appliquent :

- Le règlement de la copropriété,
- Les trois derniers P V des assemblées générales afin de connaître le programme des grands travaux,
- Les diagnostics comme pour l'habitat individuel avec, en plus, la loi CARREZ pour la surface du logement,
- L'état et le montant des charges de l'ancien propriétaire.

3) Les financements :

Les financements des constructions flambent alors que les revenus stagnent. En ce qui concerne les prêts, on nous parle de dissocier le "bâti" du "foncier". Ce dernier serait établi sur des périodes plus longues et passerait de génération en génération. Le bâti est remboursé sur 25 ou 30 ans.

Les prêts immobiliers contractés auprès d'organismes financiers peuvent être éventuellement cautionnés par la SNCF, en lieu et place d'une garantie réelle telle que l'hypothèque ou le privilège de prêteur de deniers. L'octroi de cette caution est soumis notamment à une condition de seuil d'endettement maximum de 30%.

Contactez plusieurs organismes financiers, dont la SOCRIF et ses filiales, pour les cheminots. Un bon montage financier est un gage de sécurité. Faire jouer la concurrence entre les banques.

Attention, se porter caution en faveur d'un emprunteur, même s'il s'agit d'un enfant, est un risque à bien mesurer. Tenir compte des possibilités de désengagements qui existent.

Pour venir en aide aux propriétaires à revenus modestes, dont le logement est dégradé, le Parlement autorise pour une période de deux ans le cumul entre "l'éco prêt à taux zéro" et le crédit d'impôt « développement durable ». L'annonce au Grenelle de l'environnement, du «prêt écologique à taux zéro » sans conditions de ressources, d'un montant plafonné à 30 000 euros, répond à une préoccupation des familles pour mieux maîtriser les charges liées au logement, notamment l'isolation.

Ce cumul, qui constitue une mesure particulièrement attractive, est limité à deux ans (2009 et 2010). Ce sont plus de trois ménages sur quatre qui vont pouvoir en bénéficier.

Acheter un logement ou faire construire, lorsqu'on vit en union libre ou dans le cadre d'un PACS, appelle quelques précautions, renseignez-vous.

Franchir le pas pour devenir propriétaire, demande des notions de capacités financières et assez de sagesse pour rester raisonnable et, ainsi, ne pas avoir peur du lendemain.



CONCLUSION

Le parcours résidentiel doit être pensé de manière à ce que chaque famille habite le logement qui lui convient le mieux et doit être accompagné quand cela est nécessaire. Nous sommes convaincus que le logement des personnes en situation de fragilité ne doit pas être dissocié de la politique générale du logement et de l'habitat. La mixité sociale n'est pas suffisante, le lien social et intergénérationnel est fondamental pour un bon équilibre de la cité.

Le logement symbolise un prolongement de soi, la construction d'un projet de vie mais représente aussi fondamentalement un refuge. La dimension de plaisir et d'accomplissement personnel (réaliser son nid) reste très présente dans les motivations à l'accession. Aujourd'hui élément fondamental de sécurisation, l'accession à la propriété est aussi facteur de stress pour ceux qui risquent d'en être évincés. Face à l'élévation des seuils à l'entrée aux droits, voire à une forme d'injonction sociale, la crainte de rester « du mauvais côté de la barrière » alimente le sentiment d'urgence à la décision d'achat. En outre, l'accès à la propriété du logement, hier instrument de démocratisation du patrimoine, pourrait devenir demain un facteur d'inégalités.

De nouvelles orientations se profilent à l'horizon. Les besoins démographiques et sociologiques en logements demeurent et nécessitent de préserver la construction par une accessibilité retrouvée.

Face aux marges de développement limitées du modèle actuel, trois pistes d'évolution semblent possibles :

- l'habitat durable
- la mobilisation du foncier disponible
- la relance d'une offre locative institutionnelle

Le "vivre ensemble" nécessite un équilibre de mixité des populations dans les immeubles, les cités, les quartiers, les villages. Cette mixité ne doit pas être le seul axe social. Il faut impérativement placer l'intergénérationnel au cœur de toutes les politiques, en particulier dans le domaine de la politique du logement.

LE LOGEMENT ET PARTICULIEREMENT LE LOGEMENT SOCIAL EST L'AFFAIRE DE TOUS.

IL DOIT SAVOIR S'ADAPTER ET ANTICIPER LES EVOLUTIONS DE LA SOCIETE.



RESOLUTIONS

La Famille du Cheminot demande :

- ✓ Que l'accession sociale à l'habitat reste une priorité nationale.
- ✓ Que le coût du logement (location ou accession à la propriété) ne dépasse pas 20% des revenus de la famille.
- ✓ Que les aides au logement soient établies en adéquation avec les revenus des familles et les loyers comprenant les charges, car le danger de demain serait l'augmentation des charges non prises en compte ni maîtrisées.
- ✓ Que les préavis de libération d'un logement soient unifiés entre public et privé.
- ✓ Que, dans le cadre d'une mutation de logements H L M, les pré-visites soient obligatoires avant l'état des lieux, afin de ne pas retarder les réattributions.
- ✓ Que la loi CARREZ appliquée aux appartements soit étendue à toute vente immobilière.
- ✓ Que l'application de surloyers ne conduise pas à créer des « ghettos » par catégories sociales, mais devienne un moyen pour construire de nouveaux logements accessibles à tous.
- ✓ Que les cheminots pèsent de tout leur poids sur la politique du logement à la SNCF pour s'opposer à toute gestion spéculative du logement social dans le Groupe SNCF.



LA FAMILLE DU CHEMINOT



Adresse postale : 9, rue de Château Landon 75475 PARIS cédex 10
Tél : 01 40 38 12 38 – Fax : 01 42 09 51 58 – Tél SNCF 71-55-40
Site internet : <http://www.lafamilleducheminot.asso.fr> – Courriel : lafamilleducheminot@cegetel.net

BULLETIN D'ADHESION 2010

Bulletin à adresser au Siège social de l'Association ou au représentant local.

Je soussigné (nom et prénom) :

Adresse domiciliaire :

Ville : Code postal : Tél :

Adresse SNCF(1) : Service : Centre de tri : Tél :

N° d'immatriculation SNCF(2) :

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Date de naissance

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 E-Mail :

Souhaite adhérer à la Famille du Cheminot et m'engage à déclarer à l'association tout changement d'adresse et de situation familiale.

J'autorise de ce fait la retenue de la cotisation sur solde ou pension (3) OUI NON
à partir de l'année 2011.

SITUATION DE FAMILLE

Couple (marié(e), pacsé(e), concubin(e), vie maritale) Monoparentale, divorcé(e), veuf(ve) Célibataire

CONJOINT(e) : (nom et prénom) : Date de naissance

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ENFANTS (mineurs et majeurs)

NOM	Prénom	Date de naissance	Sexe		Informations complémentaires (3)
			F	M	

COTISATION :

Le montant de la cotisation 2010 fixé par la Famille du Cheminot est de 21€ pour les Cheminots et de 31€ pour les membres sympathisants. Il comprend l'adhésion et l'abonnement au journal (5€).

Ce montant peut être variable suivant les décisions des Associations Départementales.

La cotisation 2010 est encaissée par l'Association Départementale.

Date d'adhésion :

Signature

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant. Le signataire autorise l'association FC à communiquer et/ou à enregistrer sur support informatique, les informations figurant sur le présent bulletin d'adhésion pour l'établissement de la liste des adhérents.

(1) concerne les salariés de la SNCF - (2) concerne les salariés et retraités de la SNCF - (3) mort pour la France, handicapé.