



Chers(es) amis(es),

En ces temps de fortes perturbations climatiques un nouvel orage est annoncé sur le territoire de la métropole. Les climatologues l'appellent « *développement de l'offre de logements abordables* ». Vous en saurez un peu plus en lisant le communiqué de presse que l'AFOC, la CNL, la CLCV, la CSF et la CGL avons sorti avant que le CNH (*Conseil National de l'Habitat*) ne donne son avis (23 voix contre, 10 pour et 14 abstentions).

Cet orage va fortement impacter nos concitoyens, c'est pourquoi nous aurons l'occasion d'en parler plus en détails dans nos prochaines publications. Mais ce qui est sûr aujourd'hui c'est que ce n'est pas le BRS (*Bail Réel Solidaire*) qui mettra fin aux « *perturbations climatiques* » que nous vivons aujourd'hui (voir sur notre chaîne Youtube la vidéo qui traite de ce sujet) pas plus que le projet de construction de logements sociaux sur les Champs Elysées ne règlera la question de la mixité sociale et encore moins la réquisition des logements vacants. Alors que faire face à cet orage annoncé sur la métropole ? Peut-être en commençant par contrôler nos charges locatives comme l'ont fait les locataires de Tremblay en France qui ont récupérés 13 755 €. Un contrôle peut effectivement rapporter gros (voir nos vidéos sur notre chaîne Youtube) et c'est toujours bon à prendre en ces temps durs pour le pouvoir d'achat.

Il me reste à vous souhaiter une bonne lecture.

Michel Fréchet
Président de la CGL

Sommaire

Edito

Communiqué de presse commun

Victoire de la CGL en Seine-Saint-Denis

Si les locataires les plus riches quittaient leur HLM?

Des HLM sur les Champs-Élysées

Le *Bail réel solidaire*

Fin de la trêve hivernale

Réquisitionner en zone tendue

P 1

P 2

P 4

P 6

P 7

P 8

P 9

P 10

Communiqué de presse commun

Projet de loi Logement, une illusion de solution à la crise et une attaque contre le logement social et les locataires

Le CNH
a émis un avis
défavorable
au projet



Projet de loi logement : une illusion de solutions à la crise et une attaque contre le logement social et les locataires !

Communiqué de presse
24 avril 2024

Examiné aujourd'hui au Conseil National de l'Habitat, les associations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF) s'opposent à un projet de loi qui fait la chasse aux pauvres, récompense les maires hors-la-loi, favorise le clientélisme, et vend les logements sociaux en pleine crise de l'offre de logements.

Ce projet de loi est une attaque envers les locataires HLM. Sous prétexte de favoriser la mobilité dans le parc social, il propose d'expulser davantage de locataires dépassant les plafonds de ressources en vigueur et de réclamer un surloyer dès le premier euro de trop. Le ministre du Logement menace plus de 8 % des locataires HLM, très loin d'être riches, pour un phénomène très minoritaire (moins de 8 000 ménages sur près de 5 millions), sachant sciemment que la loi permet déjà de mettre fin au bail pour les locataires dépassant largement les plafonds de ressources. 35% des locataires HLM vivent déjà sous le seuil de pauvreté et 1 locataire sur 4 s'est retrouvé en situation d'impayé au cours des 12 derniers mois. Ce n'est pas en opposant classe populaire et classe moyenne que l'on résoudra la crise du logement et que l'on créera de la mixité sociale en HLM.

Pire, en offrant la possibilité aux bailleurs de modifier les conventions APL qui définissent les loyers maximums applicables en HLM, les nouveaux locataires vont payer des loyers bien plus élevés. Un logement social passoire thermique pourra faire l'objet d'un loyer équivalent à celui d'un logement neuf. Le ministre fait donc la chasse aux locataires de la classe moyenne et aux plus pauvres, sous prétexte de vouloir développer les logements abordables.

Le ministre récompense également les maires hors-la-loi qui depuis 20 ans ne respectent pas la loi SRU et l'obligation d'avoir 25 % de logements sociaux dans les zones les plus tendues. En intégrant les logements intermédiaires dans le calcul du parc social, largement inabordable pour les plus de 2,6 millions de demandeurs actuels (moins de 3 % sont éligibles), on ne permettra pas de loger ceux qui sont en attente d'un logement.

Le ministre veut enfin faciliter la vente des logements sociaux. Alors que nous manquons cruellement de logements abordables sur l'ensemble du territoire, il va donc supprimer des logements sociaux qui soit finiront en copropriétés dégradées par manque d'investissement, soit en instruments de spéculation immobilière.

Il aurait été bien plus logique de renforcer la loi SRU, avec de plus fortes pénalités pour les maires qui refusent de loger les locataires dans des conditions décentes et abordables, et que les préfets prennent enfin le contrôle des permis de construire dans les communes carencées comme le permet déjà la loi. Nous estimons qu'une politique du logement passe par davantage d'investissement, après des années de ponctions budgétaires et de baisse des APL.

Face à la bombe sociale du logement, les associations de locataires appellent le gouvernement et l'ensemble des groupes parlementaires à investir dans une vraie politique du logement et à protéger les locataires face à la crise.

Contacts :

M. David ROUSSET (drousset@afoc.net / 06 80 91 12 87) AFOC

M. Michel FRECHET (cgl.nat@wanadoo.fr / 06 60 78 42 17) CGL

M. Jean-Yves MANO (jy.mano@clcv.org / 06 81 99 31 50) CLCV

M. Eddie JACQUEMART (eddie.jacquemart@lacnl.com / 06 19 89 20 04) CNL

M. Romain BIESSY (rbiessy@la-csf.org / 01 44 89 86 80) CSF

**Rendez-vous sur YouTube,
tapez "La confédération
générale du logement" et
retrouvez nos vidéos.**



Belle victoire de la CGL en Seine-Saint-Denis!

Cour d'appel de PARIS
Tribunal Judiciaire de BOBIGNY
Chambre (Tribunal) de proximité Aulnay-sous-Bois
Le Conciliateur de Justice
Patrice RIALLAND

Chambre de proximité Aulnay-sous-Bois
Décret n°78-381 du 20 mars 1978 (modifié) relatif aux conciliateurs de justice
Numéro d'inscription au répertoire général 11-21-002320
Numéro de dossier 19-20231128-150449-486415



MINISTÈRE
DE LA JUSTICE

Liberté
Égalité
Fraternité

CONSTAT D'ACCORD

Conciliation déléguée

Articles 21, 127 à 131 et 750-1 du code de procédure civile

ENTRE :

La : CGL siège social, 29 rue des Cascades, , 75020, PARIS 20
Représentée par : Diallo Hugues, juriste

DEMANDEUR

ET :

Madame Christine JACCAZ (LOCATAIRE)

Demeurant : 1 rue Y Farges, , 93290, TREMBLAY EN FRANCE, France

Mireille CHABENAT (LOCATAIRE)

Demeurant : 7 rue Y Farges, , 93290, TREMBLAY EN FRANCE, France

Bernard CHABENAT (LOCATAIRE)

Demeurant : 7 rue Y Farges, , 93290, TREMBLAY EN FRANCE, France

Jamila OUKILI (LOCATAIRE)

Demeurant : 1 rue Farges, , 93290, TREMBLAY EN FRANCE, France

La : Vilogoia, siège social, 3 bis cours de la République, , 93290, TREMBLAY EN FRANCE

Représentée par : Michael Lambert, Responsable d'agence Nord Est

Avocat : Maître Rachel HARZIC 12 rue de Lincoln AARPI Chouraqui- Harzic- Nieuviaert 75008 PARIS 08

DEFENDEURS

En présence de Patrice RIALLAND le Conciliateur de Justice dans le ressort du Tribunal Judiciaire de Bobigny.

Intervenant par délégation de Laurence Haiat, Juge du Tribunal judiciaire de Bobigny, chambre de proximité de Aulnay-sous-Bois dans le cadre d'une procédure judiciaire enregistrée sous le N°RG-11-21-002320

Les parties décident de mettre fin à leur différend portant sur Contestation sur les régularisations des charges des années 2015 2016 et 2017.

Le traitement des OM n'étant plus pris en charge par le gardien (mises en place de bornes enterrées) le taux de récupération du gardien devrait être de 40% et pas 75%.

Elles déclarent qu'elles s'engagent à respecter les termes de l'accord suivant :

Vilogoia est d'accord à récupérer les gardiens sur la base de 40% de taux de récupérabilité.

En conséquence les montants à régulariser sont les suivants :

- année 2015 : 6 237,36€
 - année 2016 : 1 660,69€
 - année 2017 : 5 857,51€
- soit au total 13 755,49€

La régularisation des charges aura lieu sur le quittance de Mai (édité vers le 24 mai)

Chaque page de l'accord doit être paraphée, sauf la dernière. Numéro de dossier : 20231128-150449-486415

Adresse : RIALLAND Patrice, Chambre de proximité d' Aulnay-sous-Bois, 10 Boulevard Hoche, 93600, Aulnay-sous-Bois

Courriel : patrice.rialland@conciliateurdejustice.fr

Ce document est issu d'un traitement automatisé de données personnelles enregistrées par Conciliateurs de France (CdF).

Pour exercer vos droits consultez Données personnelles RGPD (<https://www.conciliateurs.fr/Donnees-personnelles-RGPD>)

page 1 / 3

Handwritten notes and initials: BC, MA, C, OJ, all, MA, HD, and a circled 'C'.

Pour les années suivantes le taux de 40% de ré

ra à être appliqué.

**Après lecture de cet accord, les parties décl
avec Le Conciliateur de Justice.**

araphent chaque page et le signent

Les parties déclarent avoir pris connaissance de l'article 1540 alinéa 2 du code de procédure civile qui dispose que « La rédaction d'un constat est requise lorsque la conciliation a pour effet la renonciation à un droit. » et de l'article 1541 du même code disposant que «La demande tendant à l'homologation de l'accord issu de la conciliation est présentée au juge par requête de l'ensemble des parties à la conciliation ou de l'une d'elles, avec l'accord exprès des autres.»

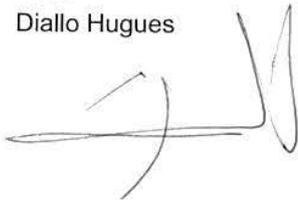
En conséquence, elles déclarent accepter expressément que, le cas échéant, le présent accord puisse faire l'objet d'une requête aux fins d'homologation présentée au juge compétent par l'une ou l'autre des parties.

Cet accord est établi en 1 exemplaire original.

Un exemplaire est remis à chacune des parties, deux exemplaires sont conservés par le Conciliateur de Justice, l'un pour être déposé, sans délai, au greffe du tribunal compétent et l'autre aux fins de classement.

Fait à Aulnay-sous-Bois le 22/04/2024

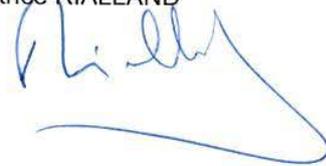
Signature Demandeur
CGL
Diallo Hugues



Signature Défendeurs
Christine JACCAZ (LOCATAIRE)



Signature du Conciliateur
Patrice RIALLAND



Mireille CHABENAT (LOCATAIRE)



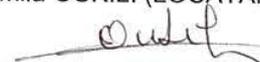
Vilogoia
Michael Lambert



Bernard CHABENAT
(LOCATAIRE)



Jamila OUKILI (LOCATAIRE)



BC

MC

ME

CJ

OJ

AL HD

Les locataires les plus riches doivent quitter leur HLM

Le ministre délégué au logement estime que plus de 8 % des locataires d'un logement social n'y auraient plus accès aujourd'hui du fait de leurs revenus trop élevés.

En effet, Guillaume Kasbarian déclare vouloir favoriser la sortie du logement qu'ils occupent des locataires qui ont *"largement dépassé les plafonds de revenus"*. **Il invite les bailleurs sociaux à conduire une évaluation rigoureuse** de *"la situation personnelle, financière et patrimoniale"* des locataires du parc social.

"Quand on a 5,2 millions de logements sociaux en France et 1,8 million de ménages qui candidatent légitimement pour y entrer, est-il normal qu'ils soient empêchés de le faire alors qu'il y a des gens au sein du parc social dont la situation a largement changé depuis qu'ils se sont vu attribuer leur logement ?", interroge le ministre.

L'Union nationale des fédérations d'organismes Hlm appelle M. Kasbarian à *"ne pas céder à la démagogie"* et avance que la *"notion de logement à vie, si elle peut être efficace médiatiquement, n'a pas de réalité juridique"*. *"Le ministre a raison de reconnaître la réalité de la file d'attente des demandes de logements sociaux. Mais il a tort de considérer que c'est en insécurisant les locataires du parc social qu'on palliera les insuffisances de la politique du logement que nous constatons depuis 2017"*, se désole la présidente de la fédération.

"C'est une attaque directe et profondément injuste aux familles travailleuses de ce pays", déclare une députée *"insoumise"* de Seine-Saint-Denis. Elle dénonce *"les macronistes qui font tout pour que l'argent des revenus du travail aille dans la poche des plus riches"*. Pour d'autres logements le projet du gouvernement va *"opposer les classes populaires entre elles et à épargner les plus riches et la spéculation immobilière"*.

Les locataires du parc social doivent déjà renseigner tous les ans leur situation économique dans une *"enquête ressources"* à leur bailleur social qui peut décider, s'ils dépassent un plafond de ressources, d'augmenter le loyer ou de n'a pas renouveler le bail. Les locataires âgés de plus de 65 ans et les locataires handicapés ne sont pas soumis à cette déclaration.

"Faciliter l'expulsion des classes moyennes du logement social accusées d'être trop riches, c'est organiser la ghettoïsation de nos HLM", avance un élu parisien. Cela reviendrait à *"passer d'un modèle généraliste à un modèle résiduel dans lequel le logement social n'est réservé qu'aux plus fragiles, et en exclure totalement les salariés"*. Ce projet *"est d'une hypocrisie sans nom, puisqu'elle laisse entendre que les locataires HLM seraient aujourd'hui inexpulsables. En réalité, le gouvernement fait payer aux locataires du parc social son incapacité à produire du logement social"*.

Les dispositions portées par le délégué au logement seraient intégrées dans un projet de loi considéré par le gouvernement comme un texte qui vise à favoriser le logement des classes moyennes. Il sera présenté en conseil des ministres en mai et en juin pour un examen en première lecture au Sénat.

Le projet doit donner plus de pouvoir aux maires dans l'attribution des logements sociaux ou également dans la possibilité de les vendre. Le ministre délégué au logement s'est engagé à maintenir *"les objectifs cibles de 20 à 25 % de logements sociaux"* dans les communes concernées par la loi SRU (*solidarité et renouvellement urbain*).

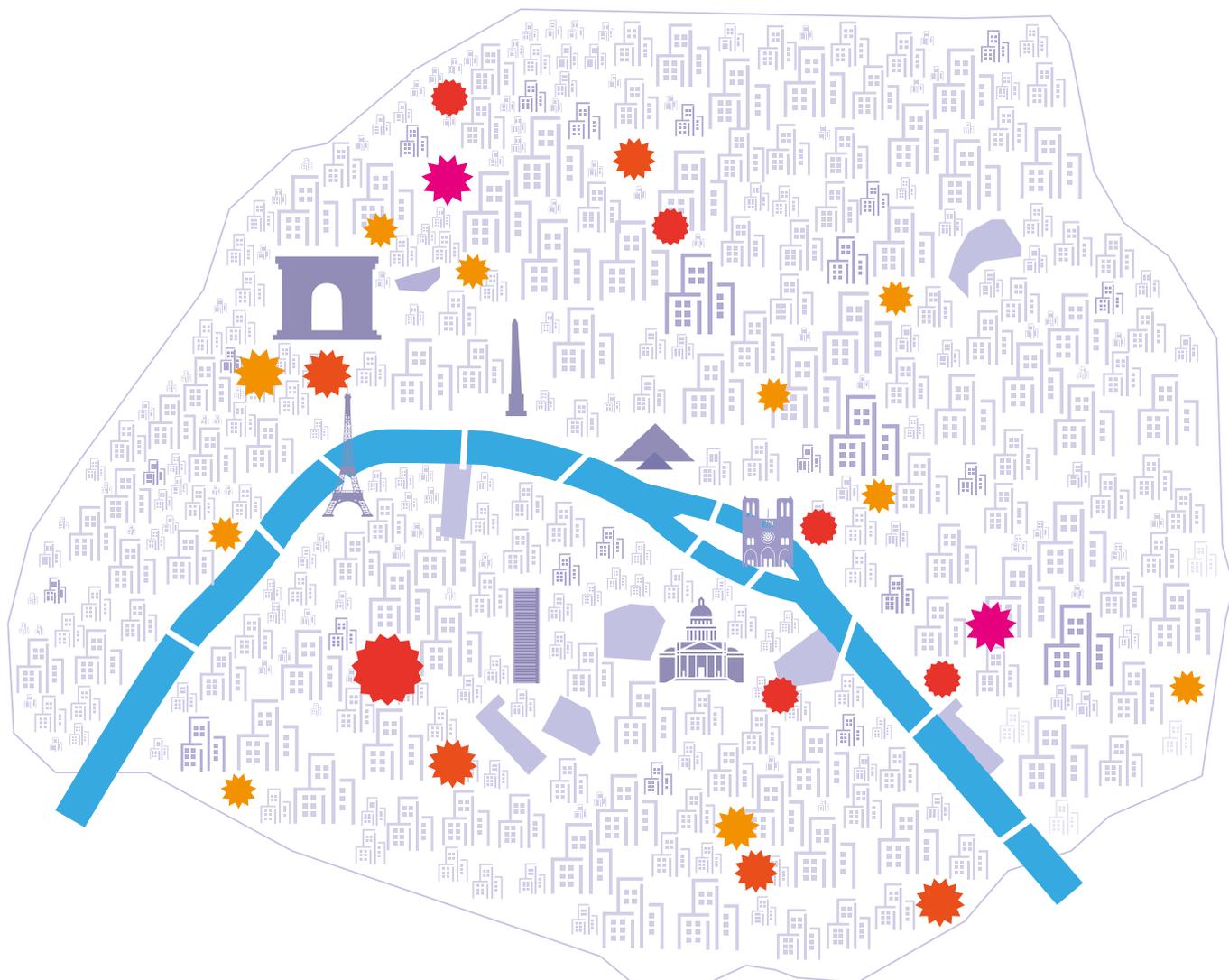
Dans le même temps, le gouvernement souhaite intégrer les logements intermédiaires - aux loyers plus élevés - dans les moyens proposés aux communes déficitaires en logements sociaux. *"Il y aura probablement (...) des conditions qui seront fixées"*, prévient le ministre et d'ajouter que l'objectif du gouvernement était d'*"encourager les maires bâtisseurs"...* **"pas de donner un blanc-seing à ceux qui ne veulent pas construire"...** ■

Des logements sociaux sur les Champs-Élysées?

L'enquête publique du futur *plan local d'urbanisme bioclimatique* qui a vu participer 14 000 Parisiens interroge le futur du logement dans la capitale et envisage même la réserve d'immeubles pour du logement social sur les Champs-Élysées.

Le nouveau *PLU* de la Ville de Paris a ciblé deux adresses de cette prestigieuse avenue, les numéros 37 et 125 pour y installer éventuellement des logements sociaux à quelques dizaines de mètres de l'Arc de Triomphe. **Briser le tabou de l'entre soi** dans ces bulles de luxe et d'opulence où le m² se négocie entre 14 000 et 20 000 euros. "Quelle drôle et bonne idée", déclare une employée de l'un de ces deux immeubles. *Ces habitants auraient une chance folle, mais je n'imagine pas le prix des produits du quotidien. Et puis la fréquentation des Champs le soir est peu recommandable...*

Le document présenté en enquête publique et qui pointe l'immeuble du 37 champs-Élysées a été classé, "pastillé", selon le terme consacré et "toute extension, surélévation, restructuration lourde, changement de destination ou nouvelle construction doit être dédié à 100 % au logement social". La société propriétaire de l'ensemble argue que ce pastillage est "disproportionné au regard de son droit de propriété, en particulier à l'échelle du nombre total d'actifs qu'elle détient à Paris, quatre immeubles dont deux pastillés" et ne cache pas le sentiment d'acharnement qu'elle ressent. Ce choix lui apparaît



comme une *“erreur manifeste d’appréciation”* et totalement *“infondé et inapproprié”*. D’un point de vue technique, ce projet est *“incompatible avec les contraintes structurelles caractérisant l’immeuble”* et *“la Ville fait un usage disproportionné du pastillage emplacement réservé logement locatif social”*.

À la mairie de l’arrondissement qui abrite seulement 4 % de logements sociaux, on doit répondre aux propriétaires inquiets des quelques 100 pastillages à visée sociale dénombrés. *“Nous avons dû les rassurer. Je comprends leur stress, mais nous leur avons expliqué que ce ne serait jamais transformé en logements sociaux, avance la maire du VIII^e. Celui ou celle qui a dû mettre la pastille ne doit pas connaître cette avenue, ce n’est pas très sérieux”*.

D’autres pastillages concernent d’autres adresses prestigieuses comme la rue de la Paix, la place de la Madeleine ou même l’île de la Cité. On peut quand même s’interroger sur l’aménagement en cours de 23 logements sociaux avenue George-V : *“Le pastillage indique qu’en cas de vente, la Ville pourrait racheter au prix du marché. Reste qu’au quotidien la vie y est chère, y compris les courses au Monoprix du coin, si l’on pense un peu au quotidien de ces potentiels locataires...”*

Pour la mairie du VIII^e, ces choix relèvent de *“l’affichage”*, mais dans le même temps les propriétaires inquiets de la perte de valeur que le pastillage peut faire courir à leurs biens. En effet, estampiller un logement *“potentiel logement social”* peut largement freiner les ventes habituellement aisées dans ces quartiers de la capitale.

La Ville défend ces choix et dément l’usage de l’intelligence artificielle souvent utilisée dans les services publics. *“Le choix s’est fait sur la base de critères objectifs : nature de la propriété (peu de propriétaires), la morphologie du bâti (épaisseur, faisabilité technique du projet...), sa localisation selon les besoins identifiés par le diagnostic (bâtiments situés à l’ouest, qui est en déficit de logements sociaux...) possibilité de réaliser a minima 500 m² de logements sociaux”*, se justifie le premier adjoint de la mairie de Paris. *D’autres propositions émanent de maires d’arrondissement, de groupes politiques ou du travail de l’Atelier parisien d’urbanisme (Apur)”*.

Pour les propriétaires qui ont le sentiment de vivre *“avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête, le besoin en logement social ne peut justifier que plus de 900 propriétés privées (dans toute la capitale) soient grevées d’une servitude d’emplacement réservé, alors même que moitié moins de pastillages permettrait d’atteindre des objectifs similaires à ceux de la période 2006-2020”*.

Dans une période où la ville doit accélérer la production de logements, le PLU précédent comptait 416 emplacements réservés ; 130 seulement ont été mobilisés - soit 31 % - pour une production de 10 850 logements, dont 8 300 logements sociaux. ■

Le bail réel solidaire

L’ambition de ce dispositif est de permettre aux ménages les plus modestes d’acquérir des logements accessibles au cœur des agglomérations tout en s’affranchissant de la spéculation du marché immobilier.

La ministre du Logement de l’époque avait présenté en Conseil des ministres en juillet 2016, une ordonnance relative au **bail réel solidaire (BRS)**. Basée sur le fondement de l’article 94 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques, elle crée **un nouveau type de bail dédié à l’activité des organismes de foncier solidaire (OFS)**. Ils ont été intégrés dans le Code de l’urbanisme par **la loi pour l’Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur)**. Ils constituent des organismes à but lucratif avec pour objectifs d’acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, afin de constituer un parc pérenne d’accession à la propriété ou à la location de ménages modestes.

Afin d’atteindre ces objectifs, le bail réel solidaire autorise une dissociation sur le très long terme entre le foncier et le bâti. Il s’adresse exclusivement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent le foncier, contre une redevance modique, à un OFS, pour y construire un logement. C’est un outil, complémentaire au bail réel immobilier, qui a fait l’objet d’un décret publié en dernier, destiné, lui, au logement intermédiaire.

Le bail réel solidaire comporte une innovation juridique qui permet le renouvellement de la durée du bail à chaque cession des droits réels attachés au bâti, sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse les conditions de ressources. Ce renouvellement du bail permet de juguler l’effet de baisse de la valeur du bâti lorsque que l’on approche de la fin du bail, de la même manière que dans un bail classique dont la durée ne peut être prolongée. Le bail réel solidaire,

permet au propriétaire du bâti de voir maintenir ses droits dans le temps. Il permet aux ménages modestes de constituer un patrimoine immobilier. La contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance du foncier réside dans la valeur de revente du bâti qui est, elle, plafonnée. **C'est cette condition qui permet à un nouveau ménage modeste de se porter acquéreur à son tour.**

Le BRS et l'OFS sont les nouveaux outils qui permettent aux collectivités de garantir la pérennité sur une longue période d'un parc d'accession sociale à la propriété. La maîtrise durable de l'affectation du foncier autorise l'OFS d'être considéré un acteur majeur de la mixité sociale. **Il permet le développement d'une offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes au cœur des agglomérations, protégée de la spéculation du marché immobilier.**

À Paris, on croit dans ce nouveau dispositif d'accession à la propriété à prix réduit. Dès 2026, la Ville va commercialiser 1 108 logements sous ce régime spécial. *"C'est une priorité de la mairie, avance l'adjoint en charge du logement. Notre objectif est d'atteindre 40 % de logements publics, dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables à l'échéance 2035. On vise à terme d'en construire 200 à 300 par an, ça n'a rien d'anecdotique, le BRS incarne le logement abordable de demain".* ■

Fin de la trêve hivernale

21 500 ménages ont été expulsés de leur logement en 2023, une hausse de 23 % par rapport à l'année précédente.

Le ministère du Logement ne se cache pas de mener *"une politique volontariste de prévention des impayés de loyers"*. Environ **140 000 personnes seraient menacées d'une expulsion locative en 2024**, d'après les associations.

Ceci correspondrait à une augmentation conséquente. Puisqu'en 2023, ce sont 21 500 ménages qui ont été expulsés, a récemment indiqué le ministère du Logement. En 2022, ce sont 17 500 expulsions locatives qui avaient eu lieu, soit 23% de moins qu'en 2023. *"Notre priorité est de prévenir les impayés de loyers, tout en assurant l'application rigoureuse des décisions judiciaires"* explique le cercle du ministre du Logement. La trêve hivernale est, quant à elle, une mesure de protection des locataires, en vigueur entre le 1^{er} novembre et le 31 mars. Elle leur permet, en effet, de ne pas être expulsés par leurs propriétaires *"avec l'intervention d'un commissaire de justice ou de la force publique, même s'il dispose d'une décision judiciaire en sa faveur"* expose l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

La trêve hivernale est valable pour les loyers impayés, le non-respect du règlement de copropriété ou les nuisances en tous genres. Y déroger est un délit. Le bailleur en infraction encourt même une amende jusqu'à 30 000 euros, ainsi qu'une peine d'emprisonnement (jusqu'à trois ans). Pourtant, certaines exceptions existent. La trêve hivernale ne vaut ni pour les conjoints et partenaires, auteurs de violences familiales, ni pour les habitants d'un immeuble touché par un arrêté de mise en sécurité, ni pour les squatteurs entrés illégalement. Pour récupérer son logement pendant cette période, le bailleur devra proposer une alternative de relogement en accord avec les besoins du locataire. Celui-ci n'aura alors pas d'autre choix que de quitter le premier logement pour le second.

Le ministère du Logement indique, quant à lui, qu'il mène *"une politique volontariste de prévention des impayés de loyers et une politique de fermeté pour appliquer les décisions de justice"*. *"Il faut aussi que les décisions de justice qui sont prises, en général après une procédure judiciaire qui est longue, soient appliquées"* indique-t-il.

Selon lui, *"le nombre d'expulsions en 2022 et 2023 reste sensiblement inférieur à son niveau d'avant crise (de Covid-19) avec 15 000 expulsions réalisées en moyenne depuis 2020, soit 2 500 de moins qu'en 2019"*. *"Notre pays fait face à une pénurie de logements préjudiciable à la vie de ceux qui ont du mal à accéder à un logement durable mais également à la relance de notre économie. Le Premier ministre a demandé de répondre à cette crise en renforçant l'offre de logement"* indique-t-il enfin.

La trêve hivernale a pris fin il y a un mois à peine, qu'a été annoncée la hausse des expulsions locatives. On estime du côté des associations que 140 000 personnes sont aujourd'hui menacées. On craint en effet une augmentation des expulsions, déjà en hausse "de 52 % en 10 ans". "L'expulsion représente une rupture personnelle et un événement traumatique" juge-t-on sur le terrain : "32 % des ménages" ne récupèrent pas "de vrai logement et vivent encore à l'hôtel ou chez un tiers", jusqu'à trois ans après leur expulsion. ■

La réquisition des logements vacants en zone tendue

Pour assurer le droit au logement et faire revenir les français dans la capitale, la mairie de Paris projette de réquisitionner les habitations inoccupées (soit une sur cinq actuellement) dans les zones saturées.

En effet, ce sont 262 000 logements et 19% du parc immobilier parisien qui ont été recensés comme vacants en 2020 contre 191 000 logements et 14%, en 2011. Ceci est dû à une hausse des locations meublées touristiques non déclarées qui est, elle-même, à l'origine d'une baisse de la population parisienne (soit 11 500 habitants en moins en moyenne chaque année).

Dans une lettre ouverte publiée ce jeudi 11 avril, le premier adjoint à la mairie de Paris, s'attaque à cette problématique en demandant à l'Etat de réquisitionner les logements en question : "Nous devons sortir d'une France à deux vitesses, où les plus riches peuvent être multipropriétaires et sous-utiliser leurs logements, là où ceux qui y vivent et y travaillent ne peuvent plus s'y loger", affirme-t-il.

Il ajoute que la solution est déjà en place mais est "sous-exploitée par l'État" tandis qu'elle pourrait être un instrument puissant pour les administrations locales et les mairies. Les préfets sont pour l'instant les seuls à pouvoir réquisitionner les logements vacants depuis plus d'un an, et ce, dans les communes présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. L'adjoint explique que "à Paris, et dans les zones denses qui concentrent les opportunités d'emploi, la situation y est même particulièrement problématique".

En effet, le marché y est bien plus tendu que dans le reste de la France et les résidences secondaires représentent pourtant 9% du parc (soit 0,5% de moins que le niveau national). L'élu espère aussi que les collectivités puissent être autorisées à consulter des données de consommation d'eau et d'électricité pour repérer plus facilement les logements inoccupés ou sous-utilisés. "Les maires n'hésitent plus à non seulement cadenciser leurs plans locaux d'urbanisme (PLU) pour limiter toute opportunité foncière, mais également à simplement ne pas délivrer les autorisations et permis de construire quand bien même les projets seraient conformes aux règlements. Cette tendance conservatrice évite sciemment la question de l'accueil des nouvelles populations et des futures générations" dénonce ce dernier pour qui l'obtention de nouveaux logements sociaux est bien trop insuffisante.

Dans le cas où il obtiendrait l'accord de l'Etat, son ambition serait de dissuader l'accumulation de bien immobiliers non utilisés, de façon à libérer des logements "en particulier pour les familles à revenus moyens ou faibles et à favoriser, dans le même temps, une meilleure mixité sociale et une lutte contre la gentrification...". ■

Suivez-nous sur facebook 
CGL - Confédération Générale du Logement

et pensez à vous abonner à notre chaîne Youtube 
“La confédération générale du logement”
pour accéder à nos vidéos en temps réel

Confédération Générale du Logement

29, rue des Cascades
75020 PARIS

Tél. : 01 40 54 60 80 - E-mail : info@lacgl.fr