



## PPL logement présentée au Sénat, en séance dès le 13 janvier : DANGER pour les locataires, les mal-logés et les sans logis !

La PPL « visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction – CHOLC est présentée au Sénat par Mme Estrosi Sassone sénatrice LR de Nice et Mr Mathieu Darnaud sénateur de l'Ardèche et président du groupe LR au Sénat. Elle réintroduit des mesures de la loi DOLA du Ministre Kasbarian et devrait bénéficier soutien du Ministre du logement. Elle a été amendée en commission le 6 janvier

Cette PPL, traite de nombreux sujets, et prévoit des attaques multiples contre la loi SRU, les locataires du privé, les demandeurs HLM, les prioritaires DALO, le 1<sup>er</sup> quartile, les précaires du logement...

Elle a pour objet de conforter l'entre soit communal, de renforcer le contrôle du maire sur le peuplement des HLM, de soutenir les bailleurs privés, les loueurs Airbnb, les propriétaires de locaux et en règle général le logement cher, de pousser un peu plus les bailleurs sociaux vers le marché.

Elle prétend soutenir la production de logements sociaux, alors qu'elle la neutralise en attaquant la loi SRU . Quelques mesures de bon sens sont affichées, pour mieux dissimuler les régressions sur le droit au logement, comme la suppression de la RLS ou le rétablissement des aides à la pierre. En effet la loi ne donne aucune obligation à l'Etat de rétablir ces financements, il s'agit d'un leurre.

En l'absence d'étude d'impact, non obligatoire pour les PPL, certains articles sont complexes à examiner, et il est possible que certaines mesures dangereuses pour le droit au logement n'aient pas encore été repérées. Il s'agit ici d'une 1ère analyse après passage en commission.

Voici donc la PPL annoncée par le Ministre du logement Jeanbrun dans le JDD, lui évitant le cheminement d'une loi présentée par le Gouvernement, notamment une étude d'impact et une validation de Matignon.

La PPL de Mme Estrosi-Sassone, Sénatrice LR, reprend des ambitions de Mr Jeanbrun et de nombreuses dispositions du PJL DOLA, abandonné après son examen en commission, suite à la dissolution de l'Assemblée en 2024. Cette PPL sera certainement soutenue activement voire amendée par le « Gouvernement », et par le député Kasbarian défenseur assumé de « Mr Vautour ».

Sans doute rédigée de manière précipitée au moins 2 dispositions particulièrement agressives pour les locataires devraient être modérées par les rapporteurs en commission.

**Examinée en séance dès le 13 janvier au Sénat,** cette PPL très technique et particulièrement toxique arrive au pas de course. Elle a été déposée le 28/1, et a été examinée et durcie pour certains articles en commission le 6 janvier et sera débattue en séance publique les 13, 14 et 20 janvier.

### Analyse article par article :

#### Article 1 - Objectifs irréalistes et contredits par le texte :

- La production annuelle de 400 000 logements : Cet objectif n'a été atteint ou dépassé seulement à 5 reprises depuis 1979. La suite de la loi ne prévoyant pas de mesures réelles pour remettre le logement à la portée des ménages aux revenus moyens et modestes, le marasme dans la vente de logements neufs, et la construction privée (promoteurs, investisseurs), lobbys mercantiles influents devrait donc perdurer, d'autant plus que la production de logements sociaux est en chute libre.
- 120 000 logements sociaux par an : Cet objectif n'a été atteint qu'une seule fois, en 1973.

De surcroît, l'article 3 de cette PPL prévoit de vider la loi SRU d'une grande partie de son contenu. Or la loi SRU a permis de produire plus d'un million de logements sociaux supplémentaires en France (1,06 million), de 2002 à 2022 incluses, selon les bilans triennaux publiés par le ministère du logement, et près d'un million selon Ministre du logement en avril 2024.

La hausse du nombre total de logements sociaux durant cette même période, s'est montée à 1,15 millions (source RPLS, min. logement)<sup>1</sup>.

Le but évident de l'article 3 est de permettre aux communes récalcitrantes, dont Nice est un des piliers, d'échapper à l'obligation instaurée il y a 25 ans de réaliser des LLS dans les communes en déficit, ainsi qu'aux sanctions encourues par les communes défaillantes.

Or les mesures prévues dans l'article 3 de cette PPL, conduisant à un effondrement de la production de LLS, et entraînerait une quasi stagnation du nombre total de LLS et à une baisse significative de la part des logements sociaux en France.

Cet objectif de surcroît est hors de portée, compte tenu des mesures d'austérité prises pour le financement de nouveaux LLS, d'autant que les dispositions non contraignantes présentées dans ce texte pour renflouer les bailleurs sociaux se heurteront immanquablement aux politiques de rigueur budgétaire sociale.

-Enfin, l'article 8 prévoit de faciliter la vente de logements sociaux, à leur locataire et leurs gardiens en offrant une ristourne de 20%. Or un LLS vendu, c'est un LLS en moins, comme l'a démontré le « right to buy » britannique qui a conduit en 35 ans à réduire de moitié la part de logements sociaux dans les résidences principales, et à diminuer le parc de LLS de plus d'un million d'unités .

- L'objectif de 800 000 rénovations énergétiques dans les 5 prochaines années est également peu crédible, compte tenu de la baisse de 40% du budget de « ma prime rénov » annoncée pour 2026.

- L'objectif de travaux d'adaptation à l'âge et au handicap dans 50 000 logement paraît particulièrement faible au regard du vieillissement de la population, et de la pénurie de logements adaptés pour les personnes en mobilité réduite. Aucune disposition n'est prévue à ce sujet dans cette PPL.

L'article 1<sup>er</sup> est donc trompeur, et vise à camoufler l'impact très régressif de cette proposition de loi.

## Article 2 - Dérégulation de normes d'habitation et d'urbanisme :

- Vise à donner plus de pouvoirs aux « AOH » Autorité organisatrice de l'habitat, dont seules 6 EPCI ont obtenu le statut, (dont celle de Nice). L'État devrait consulter les AOH avant toute modification de zonage, de plafond de ressources HLM, d'aide à l'investissement ou d'accession à la propriété certaines normes en matière d'habitat ...

- Dangereux pour l'avenir, de futurs AOH dans certains DOM-TOM pourraient adapter les normes de décence en matière locative. Plutôt que financer et prioriser la production de logements sociaux, on

---

<sup>1</sup> Sans la loi SRU, le nombre de LLS en France n'aurait donc augmenté que de 88 810 unités, soit 4229 par an en moyenne ? Sans doute un peu plus : D'une part, la production supplémentaire de LLS a été en grande partie neutralisée par les démolitions, les ventes et les changements d'usage, d'autre part, le ministère ne distingue pas dans ses bilans SRU le nombre de LLS, c'est-à-dire de logements autonomes et familiaux, du nombre de places en résidences sociales, CHRS, foyers conventionnés pour personnes âgées ou porteuses d'un handicap, CADA, comptés comme du logement social ... Il est donc difficile d'afficher un chiffre précis, mais on n'est pas loin du compte : En avril 2024, le ministre du logement avait annoncé «Depuis la mise en place de la loi, un million de logements sociaux ont ainsi été produits, soit près de 20% du parc social actuel». Il s'agirait donc bien du parc de LLS tel que quantifié par les enquêtes annuelles RPLS, disponibles sur le site du min. logement

réduit la norme, celle qui, pour protéger la santé des locataires, interdit la location de logements indécents.

Aucune agglomération de DOM-TOM n'a pourtant à ce jour été désigné AOH, calcul à terme ? ...

### **Article 3 - La loi SRU vidée de son contenu, et encore affaiblie par la commission :**

- Supprime le droit du préfet de se substituer aux communes carencées, en récupérant le droit de préemption et la délivrance des permis de construire, afin de réaliser des LLS pour rattraper le retard, et en attendant, de bloquer la production de logements privés destinés au marché lucratif. Un amendement supprime tous les articles se référant à cette disposition de la loi SRU. Cette disposition privait le maire défaillant et de mauvaise foi de ses 2 principaux outils d'urbanisme.

- Prévoit d'utiliser l'amende versée par les communes de mauvaise foi non plus au financement général du logement social, mais à celui exclusif des logements sociaux édifiés par la commune sanctionnée. Ceci revient à transformer l'amende en une épargne en faveur de la commune défaillante, utilisable lorsqu'elle en décidera la production... ou lorsque les obligations de la loi SRU seront encore allégées. Ce n'est donc plus une amende, mais un placement ou un investissement différé.

- Supprime la commission nationale SRU qui donnait au ministre du logement son avis sur les propositions d'exemption, car aux vues de l'exposé des motifs, cette commission dérange les arrangements locaux et occultes qui conduisent à privilégier l'entre soi, plutôt que le logement social.

- Permet d'ajouter jusqu'à 25% de LLI dans le comptage des logements sociaux pour les communes ayant atteint la moitié des objectifs de la loi : Les LLI sont destinées au classes moyennes aisées (Cadres sup notamment), dont les revenus sont situés entre le 7<sup>e</sup> et le 8<sup>e</sup> décile des ménages. Faire rentrer cette catégorie de logement revient à considérer que le marché locatif et immobilier est devenu trop cher pour 80% des ménages. .... On notera que depuis 25 ans, le législateur et en 1<sup>er</sup> lieu le Sénat, s'est évertué à introduire de nouvelles catégories de logements dans le comptage des logements sociaux, provoquant une dérive progressive du texte d'origine : Accession à la propriété, BRS, foyers ... (Ils ont oublié les logements réquisitionnés).

- Assouplit les conditions de rattrapage des 25% en zone tendue, et 20% pour les autres communes « en fonction des circonstances locales », notamment lorsque les communes limitrophe comptent plus de 25% de logements sociaux : retarde la délivrance de l'amende , réduit les obligations de production de LLS ou allonge les délais de réalisation de plusieurs périodes triennales (amendement commission)

- Étend l'exemption à la loi SRU des communes dites « isolées », ou « faiblement attractives à celles situées dans les agglomérations de plus de 30 000 habitants

- Interdit de produire de nouveaux PLAI dans les communes qui comptent déjà 40% de logements sociaux (amendement commission Sénat)

**Ces dispositions permettent aux communes carencées d'échapper à l'obligation d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. Elles leurs donnent raison de s'être opposées à la loi SRU depuis 25 ans, au mépris de celles qui ont assumé leurs obligations de solidarité.**

L'offre supplémentaire de logements sociaux, soutenue à 90% par la loi SRU, devrait mécaniquement stagner, réduisant la production neuve à une fonction de reconstitution des démolitions, des ventes et des changement d'usage. Ces mesures ouvriraient la voie à une baisse massive de LLS, en terme de production, mais aussi dans un 2<sup>e</sup> temps, à une érosion progressive et générale du parc de LLS existant.

### **Article 4 - Pouvoirs aux maires pour attribuer les LLS, coup de frein sur le relogement des DALOs et du quart le moins riches des demandeurs HLM :**

- Pour les primo-attributions de nouveaux LLS, le maire récupère le contingent préfectoral dédié aux prioritaires, aux DALOs , et détermine l'ordre de présentation (ou le rang ) des demandeurs pour chaque attribution.
- Pour toute les attributions sur sa commune, le maire ou son représentant préside les commissions d'attribution
- Il détient un droit de véto sur les attributions lui déplaisant .

Selon l'exposé des motifs : « *il est logique qu'ils (les maires), soient au centre des politiques de peuplement* ».

Cet article renforce le clientélisme communal, facilite la mise en place de la préférence communale, nationale, sociale voire nationale. Il fragilise le relogement des prioritaires DALO et le relogement des ménages les moins riches .

Rappelons que suite à la loi du 13/8/2004 « relative aux libertés et responsabilités locales » la délégation du contingent préfectoral à des maires des Hauts de Seine, avait conduit au non-respect des règles d'attribution pour les DALOs et les demandeurs prioritaires. Cette disposition avait donc été supprimée par la loi LEC en 2017.

La même violation du droit au logement des plus précaires est prévisible, d'autant plus qu'il n'est prévu ni contrôle, ni sanction en cas non respect. L'ancols ne suffira évidemment pas à contrôler tous les maires délégataires ....

#### **Article 5 - Visant à permettre et faciliter l'accès au foncier à un coût abordable, par la commune.**

A examiner . Pas d'étude d'impact.

#### **Article 6 - Visant à faciliter la transformation de bureaux en logements,**

Manifestement pas pour réaliser du logement privé. Pas d'étude d'impact.

#### **Article 7 - Facilite l'acquisition municipale de biens sans maître `**

Là encore il n'est pas particulièrement question de réaliser des LLS

#### **Article 8 – Expulsion sans jugement des locataires, y compris des locataire de locaux commerciaux, professionnels et agricoles. Sanctions pénales contre les sous locataires, hébergés et personnes aux personnes sans bail qui se maintiennent dans un logement**

Au prétexte de protéger les loueurs Airbnb qui seraient devenus la proie des squatters, selon Mr Jeanbrun l'article 8, et à l'issue de la commission au Sénat de la PPL :

- L'article 38 de la loi DALO « *s'applique au maintien dans les lieux ... par voie de fait ... dans les locaux* », « *à usage d'habitation, ou à usage commerciale, agricole ou professionnel* ». L'introduction dans un local, par voie de fait, manœuvre... n'est donc plus requise pour obtenir une expulsion administrative.

Se maintenir dans un local, bien que titulaire d'un bail, après délivrance d'un congé à l'expiration du contrat d'habitation, d'une convention d'occupation, du délai de 2 mois suivant le commandement de payer, peut entraîner une expulsion administrative. En effet, il suffit alors au bailleur de déposer une main courante se référant à l'article 38 de la loi DALO pour voie de fait , puis de saisir le Préfet pour demander l'expulsion forcée.

Tomberaient donc sous le coup de cette procédure d'expulsion expéditive et sans passer par le juge :

les résidents de foyers de jeune travailleur, d'étudiants, de travailleur migrant, de CHRS, de résidence sociale, de résidence étudiante, de résidences personnes âgée ou de personnes handicapées, car ils ne sont pas titulaires d'un bail ;

Les salariés logés en logement de fonction : (gardiens, salariés de la restauration ou d'une entreprise, travailleurs saisonniers ... voire même les fonctionnaires ?);

Les personnes hébergées en hôtel ou en CHU (gymnase, et autres locaux collectifs), les « résidents temporaires » logés dans des bâtiments vacants pour les gardiennes ;

les locataires non déclarés : dans une chambre du logement ou indépendante contre services (ménage, aide à la personne ...), ou payant un loyer en espèce.

-Le même article permet aussi d'étendre les infractions punies par l'**article 315-1 du code pénal à 2 ans de prison et 15 000€ d'amende**, aux personnes qui se maintiennent, ont été installées dans les lieux avec l'accord du propriétaire, mais ne détiennent pas un titre d'occupation (contrat, bail, quittance de loyer...) : baux verbaux, hébergement amiable, droit d'occupation précaire, logement ou chambre contre services, location clandestine sans bail ni quittance ...

Convaincus par le micro lobby des locations touristiques Airbnb&Co à partir de quelques exemples montés en épingle, ou la multipropriétaire de Nantes qui harcèle son locataires pour qu'il parte de lui-même, les auteurs de la PPL ont manifestement saisit l'occasion de donner tout pouvoir aux bailleurs privés, sans se préoccuper des immenses dégâts sociaux que la mesure va engendrer<sup>2</sup>.

8 millions de locataires du secteur privé seraient mis à la botte de leur bailleur. Les 5,7 millions de locataires du parc social seraient aussi fragilisés.

#### **Article 9 - Assouplit les règles prudentielles d'accès au crédit pour l'achat d'un logement :**

Il s'agirait de faciliter l'accès au crédit immobilier, dans le contexte de cherté du logement. Cela revient à soutenir l'endettement des ménages qui n'ont pas les revenus suffisants pour acheter leur logement. La crise hypothécaire en Espagne ou aux USA devrait pourtant inciter à la prudence.

L'exposé des motifs, se référant à la décision du conseil constitutionnel relative à l'accès à un logement décent, fait de l'accès à la propriété le moyen de le satisfaire. Il s'agit là d'une interprétation restrictive et opportuniste du droit à un logement décent .

#### **Article 10 - Vise à multiplier la vente de logements sociaux aux locataires :**

L'article prévoit de faciliter l'achat d'un logement HLM vide par des ménages modestes, en étendant et rendant plus attractif le dispositif d'accession mis en place dans le cadre des « SCI-APP ».

Le prix serait fixé en « *prenant en compte la finalité sociale du projet* », l'accédant modeste serait relogé par le bailleur s'il revend ses parts ...

Les locataires de l'organisme HLM et les gardiens, bénéficieraient d'une ristourne de 20% sur la valeur du bien. La clause anti-spéculative, qui oblige l'acquéreur à rembourser la plus-value au bailleur, ne court que pendant 10 ans.

C'est une étape vers la mise en place du « *right to buy*<sup>3</sup> », le droit d'acheter son logement social, instauré par Thatcher en 1980 sur le logement social et souhaité par Mr Jeanbrun. Rappelons que désormais 15,6%

---

<sup>2</sup> Un amendement des rapporteur vient d'être déposé limitant l'impact de cet article. Il sera débattu en commission le 6 janvier

<sup>3</sup> Le « *right to buy* » accordait au locataire souhaitant acquérir son logement social, une ristourne de 33% à 50%, et obligeait le bailleur social à le vendre .

de ménages britanniques, contre 31,7% en 1980, sont locataire d'un logement social et que cette mesure a réduit de plus d'un million le nombre de logement sociaux, et a stimulé et massifier la spéculation sur des biens financés par la collectivité publique.

### **Article 11 - Préemption par le locataire d'un logement meublé mis en vente**

En cas de congé vente, le locataire d'un logement meublé, selon la loi de 89, serait prioritaire pour acheter le logement, comme c'est déjà le cas pour le locataire d'un logement vide.

Cette mesure aura un impact marginal : il est rare que le locataire d'un logement loué vide, prioritaire pour acheter son logement depuis 1989, dispose de ressources suffisantes pour acheter son logement. Les locataires de meublé, souvent plus modestes, n'en auront pas plus les moyens.

### **Article 12 - Possible baisse de la contribution des OLS au FNAP**

Cette ponction annuelle sur les bailleurs sociaux se monte à 375 millions. Elle alimente le FNAP lequel finance la production de logements sociaux.

Elle serait déterminée après consultation des OLS, et en tenant compte de la réduction progressive hypothétique et peu probable de la RLS prévue par l'article 13.

### **Article 13 - Improbables participation à parité de l'État au FNAP et réduction progressive de la RLS :**

L'article expose que « l'État tend, à l'horizon 2030 » vers :

- « un financement à parité » avec les organismes de logement social du FNAP supprimé ces dernières années.
- une réduction progressive du montant de réduction du loyer de solidarité (RLS). L'État ponctionne actuellement 1,3 milliard d'euros par an aux bailleurs sociaux, au titre de la RLS.

Vu que « l'État tend », il n'est pas contraint par ces 2 mesures très aléatoires vu le contexte de tension et d'incertitude budgétaire et politique. Cet article sert plutôt de faire valoir social à une loi très libérale.

### **Article 14 - LLI, démembrément de propriété et locations accession, pour les OLS :**

- Permet la gestion des logements détenue par une filiale de LLI directement par les OLS. Le LLI, bientôt reconnu comme du logement social dans la loi SRU par l'article 3, rentre donc de plein pied dans la gestion des organismes HLM .

Pourtant ni les loyers (19€ le m<sup>2</sup> à paris et proche banlieue, 14 € le m<sup>2</sup> dans les grandes agglomérations), ni les plafonds de ressource (plus de 6000 € de revenu mensuel, pour un couple sans enfant en Ile de France et autres grandes agglomérations) ne s'apparentent à du logement social.

- Permet l'achat/vente de LLI en bloc entre bailleurs sociaux (mesure à évaluer) et leur permet de produire des logements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) réservé jusque là au secteur immobilier spéculatif. Contrairement au projet de loi DOLA, les OLS devront conserver la nue-propriété et ne pourront vendre que l'usufruit de ses logements à des acquéreur, pour des finalités sociales.

- Permet à un accédant en PSLA – Prêt Social Location Accession - de revendre le logement 5 ans après son acquisition, au lieu de 10 ans actuellement. Le PSLA est destiné à des ménages aux revenus moyens supérieurs<sup>4</sup> (jusqu'à 3000€ mensuels pour un célibataire, 4700€ pour 2 adultes, 7000€ pour un ménage avec 1 enfant). Petit cadeau aux classes moyennes sup, confrontées au mur du logement cher.

---

<sup>4</sup> Le revenu médian pour une personne seule est situé à 2147 € en 2023 en France selon l'INSEE

## **Article 15 - Hausse des loyers HLM après réhabilitation-rénovation**

- Après réhabilitation, au changement de locataire, une hausse équivalente au loyer d'un logement neuf est autorisée, sous condition d'un décret déterminant les normes à respecter.

- Une hausse générale de loyer de 5% est imposée aux locataires de logements réhabilités, sans nécessité d'avoir obtenu un agrément préfectoral.

Ce serait donc aux locataires HLM de payer des travaux de réhabilitation sans même atteindre la mise aux normes énergétiques.

Cette hausse des loyers viendrait, selon l'exposé des motifs, compenser la baisse à 15 ans de la durée de la taxe foncière de 25 ans prévue initialement dans le cadre d'une mise aux normes. Pourquoi ne pas supprimer cette mesure d'économie ?.

## **Article 16 – Expulsion des locataires du privé au prétexte de rénovation thermique :**

Brièvement exposée, cette mesure permettrait aux bailleurs de délivrer congé à leur locataire, pour réaliser des travaux de mise aux normes énergétiques.

1,1 millions de locataires du privé vivent dans des passoires thermiques selon le Ministère du logement, et les fraudeurs en trouveront certainement plus afin d'expulser des locataires anciens qui de ce fait payent un loyer inférieur au marché.

Cette disposition va permettre aux bailleurs privés d'expulser massivement des locataires modestes, ceux louant des passoires thermiques, sans aucune garantie de réalisation des travaux.

Une aubaine pour des bailleurs qui pourront relouer beaucoup plus cher, et sans aucun contrôle ni sanction mis en place pour vérifier à postériori que les travaux de mise aux normes ont bien été réalisés. On sait par expérience concernant les congés frauduleux pour vente ou pour reprise, que faute de « police des rapports locatifs », les locataires n'ont pas les capacités d'engager une procédure longue et couteuse contre le bailleur qui les a mis à la porte frauduleusement.

Cet article est donc une véritable « bombe » contre les locataires du secteur privé.

Il faudrait plutôt :

- imposer aux bailleurs l'hébergement ou le relogement du locataire en cas de travaux lourds de mise aux normes, comme dans les situations de péril ou d'insalubrité remédiabiles.

- créer un service de contrôle des rapports locatifs muni d'un pouvoir de sanction, afin de lutter contre la fraude locative, qui se répand impunément.

## **Article 17 – BTP : Suppression de la solidarité juridique des co-traitants vis-à-vis du client**

L'article supprime la solidarité juridique entre les entreprises sous-traitantes lorsque le marché est inférieur à 100 000€, vis à vis du maître d'ouvrage ou client, notamment dans le secteur de la rénovation énergétique .

Dans le contexte de développement de la sous-traitance en cascade dans le BTP entraînant une augmentation des malfaçons, et faute d'étude d'impact, cette mesure interroge.

Cette loi devrait être l'occasion de limiter la sous-traitance en cascade, car elle est une des causes de la dégradation visible de la qualité de la production dans le bâtiment :

A chaque étape de la sous-traitance, des marges sont extraites, aboutissant en bout de chaîne à faire appel à un prestataire employant une main d'œuvre sous payée et moins qualifiée, ainsi que des matériaux moins chers et donc de moins bonne qualité.

## **Article 18 – « La lutte contre la vacance » s’ajoute au missions de l’ANAH :**

La lutte contre la vacance est de retour dans les missions de l’ANAH, 80 ans après sa création par l’ordonnance du 11 octobre 1945. Celle-ci créait l’ANAH afin d’aider les propriétaires à réhabiliter les logements dégradés pour les louer. Elle créait une taxe sur les logements vacants afin notamment de financer ces travaux, ainsi que la procédure de réquisition des logements vacants depuis 6 mois ou plus sur décision du Préfet .

Tandis que le nombre de sans-abris (350 000) tout comme celui des logements vacants (3 millions) ne cessent d’augmenter, cette PPL devrait être l’occasion de déléguer le pouvoir de réquisition aux maires et aux EPCI.

Pas de commentaires sur « les prêts collectifs à adhésion simplifiée », qui seraient rendus « davantage opérationnels » par cet article, afin d’agir contre la dégradation des copropriétés, à condition que les locataires de passoires thermiques soient protégés.

## **Article 19 : Suppression du contingent préfectoral et logement des fonctionnaires**

Considérant qu’il vaut mieux dévoyer les règles d’attribution des HLM que de lutter contre la crise du logement, cet article de la PPL Estrosi-Sassone :

- autorise le Préfet à déléguer tout ou partie de son contingent, dédié en principe aux DALOs et aux prioritaires, à Action logement afin de loger des salariés. Même si ce réservataire doit reloger les DALO et les prioritaires, rappelons, que Action logement, au plan national, ne respecte toujours pas ses obligations de relogement des DALO et du 1<sup>er</sup> quartile.

De plus, seuls les salariés d’entreprises cotisantes en bénéficieraient : Exit les retraités, les autoentrepreneurs, les salariés de petites entreprises, les personnes handicapées, les aidants familiaux, les bénéficiaires de minimas sociaux, les chômeurs de longue durée ...

- Autorise également le Préfet à se délester de son contingent au profit des bailleurs sociaux et de certaines société d’économies mixte agréées, pour reloger exclusivement les salariés .

Là aussi et comme pour la délégation du contingent préfectoral à Action Logement, **les DALOs et prioritaires qui ne sont pas salariés en sont donc exclus.**

**La loi permettrait à l’État de mettre fin à la gestion de son contingent dédié aux prioritaires et aux DALOs (hors contingent des fonctionnaires), en le déléguant aux principaux réservataires : maires, Action Logement, bailleurs sociaux et entreprises participant au financement de la production de logements sociaux.**

**Le risque de violation des obligations de relogement des prioritaires, des DALOs comme on l’a constaté lors de la 1ère vague de délégation aux maires entre 2005 et 2017 est majeur, d’autant qu’il n’est prévu ni contrôle ni sanction en cas de dérive.**

- En attente d’une analyse sur le droit au maintien dans les lieux des fonctionnaires et salariés

---

## **En conclusion :**

Cette PPL sur le logement soutient les possédants et punit les plus fragiles. Elle renforce le clientélisme locale et l’arbitraire dans les attributions, fragilise les droits des prioritaires DALOs et des demandeurs HLM les moins riches, et/ou non-salariés, elle menace d’expulsion les très nombreux locataires modestes vivant en passoire thermique et les locataires hors loi de 89...

Elle part du postulat que la crise immobilière sera miraculeusement résolue en renforçant les prérogatives des bailleurs et des investisseurs, au détriment des locataires et des plus modestes, et en

poussant les classes moyennes vers l'accession à la propriété et l'endettement, quitte à affaiblir les règles prudentielles en vigueur, relatives au crédit immobilier .

Mais elle ne s'attaque pas à la cause principale de la crise : le logement est devenu trop cher. Il est inaccessible à une part grandissante de la population, et c'est là qu'il faudrait agir, sinon à jeter dans la crise toujours plus de personnes et de familles.

Il faudra nous mobiliser dès le 13 janvier, pour faire connaître les dangers de cette proposition de loi, et peser de tout notre poids pour qu'elle ne devienne pas une loi de régression sociale de grande ampleur, et une addition de petits cadeaux aux milieux économiques qui ont déjà largement bénéficié de la manne du logement cher.

**Un toit c'est un droit !**