



Propositions du DAL pour mettre fin à la crise :

A l'heure où la question du logement est absente de la campagne électorale, des candidats prônent de supprimer l'encadrement des loyers, de précariser les locataires, de vendre massivement les logements sociaux, d'interdire l'accès des immigrés aux HLM.

Face à ces menaces annoncées, ou cachées afin de ratisser plus large, et à l'absence de débat sur la crise du logement et la spéculation immobilière, le DAL propose :

- **D'inscrire le droit au logement dans la constitution**
- **L'arrêt des expulsions sans relogement** : stricte application de la circulaire d'octobre 2012 qui prévoit le relogement des prioritaires DALO avant leur expulsion, application des mesures prévues par la loi depuis 3 ans sanctionnant les expulsions illicites, les congés vente ou reprise frauduleux (relocation au départ du locataire), les travaux abusifs (visant à chasser les locataires), protection des habitants de logements insalubres et/ou indécents qui signalent leurs situations aux services ARS, et arrêt des coupures de fluides...
- **Le respect du droit à l'hébergement inconditionnel** de toute personne sans logis : maintien des structures d'hébergement à la fin de l'hiver, orientation vers des relogements au delà d'un mois d'hébergement par la réquisition, l'intermédiation locative, la mobilisation des locaux publics vacants ...
- **L'encadrement des loyers dans toutes les zones tendues**, pour baisser les loyers de 20%.
- **Le renforcement du droit au maintien dans les lieux des locataires**, car il s'agit du droit à un logement stable, abrogation des congés vente.
- **Le respect de la loi DALO**, notamment par les commissions de médiation, par les Préfets, et par les réservataires de HLM. Application des avancées obtenues dans la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 : 1^{ère} priorité aux DALO, mobilisation de 25% des attributions par le Maire et les bailleurs sociaux, réquisition des logements vacants, substitution par le Préfet en cas de non respect, calcul du taux d'effort net à chaque étape de l'attribution ...
- **La réalisation de 200 000 vrais logements sociaux par an**, à loyer inférieur à 6€ le m², financée par la taxation des profits immobiliers, l'affectation des aides fiscales aux privés à la construction HLM, renforcement des aides à la pierre, le relèvement du plafond du Livret A, la mobilisation du patrimoine public (bail emphytéotique) et l'arrêt de la vente au privé.
- **500 000 réhabilitations thermiques et anti vétusté** sans hausse de loyer, arrêt des opérations d'urbanisme autoritaires et contraires à l'intérêt des habitants des quartiers populaires ...
- **La création d'un service public du logement** en charge de faire respecter les droits des locataires, des mal logés et des sans logis, en charge d'outils internet et de services accessibles à tous, en charge de réquisitionner les logements vacants ...



Chiffrage des mesures :

RECETTES :

11md

| | |
|---|----------|
| Supprimer les niches fiscales, amortissement locatif Pinel et autres (dans l'hypothèse d'une remise en cause des dépenses programmées antérieurement) | 1,5 md € |
| Taxer les transactions immobilières et foncières de biens dont les prix au m ² sont supérieurs à la moyenne de l'agglomération | 3 md |
| Rétablir la déclaration fiscale logement par logement, et taxer les loyers dépassant l'encadrement des loyers dans les zones tendues | 1,5 md |
| Tripler la taxe sur les logements vacants en zone tendue Renforcer les droits de mutation | 1,5 md |
| Renforcer les impôts locaux dans les villes « riches » au profit des communes pauvres (péréquation fiscale) | 3 md |

DEPENSES :

11md

| | |
|--|----------|
| Créer un service public du logement chargé de la police des rapports locatifs (respect des rapports locatifs, de l'encadrement des loyers, lutte contre les bailleurs indéliques, les marchands de sommeil, le logement indigne ...), de la protection des habitants dans les opérations d'urbanisme, des attributions HLM, de l'implantation et du financement des HLM, de recenser la vacance et traiter les réquisitions ... | 0,5 md € |
| Mobiliser et réquisitionner les logements vacants (dépense de remise en état et de suivi social), et mettre en œuvre le droit à l'hébergement | 1 md |
| Réalisation de 200 000 vrais logements sociaux par an (4 à 6€ le m ²) | 2 md |
| Hausse des APL en HLM visant un taux d'effort de 20% par locataire, | 3 md |
| Arrêt du programme de privatisation des terrains et bâtiments publics , pour affecter au logement social et aux équipements publics, (bail emphytéotique) | 1 md |
| Programme de réhabilitation et de mise aux normes thermiques, phonique et antivétusté du parc HLM, | 3,5 md |



Autres mesures :

Outre les mesures développées ci-dessus, voici quelques points complémentaires transversaux, ou non chiffrés

- Inscrire le droit au logement dans la constitution (0€)
- Suspendre les expulsions locatives, et reloger dans des logements (réquisition, mobilisation du patrimoine public, HLM ...) (la hausse du contentieux pourrait faire monter les coûts à 200 millions les 1ères années)
- Mêmes moyens de relogement pour les sans abris avec ou sans papiers (déjà chiffré)
- Respect et application de la loi DALO et DAHO (déjà chiffré)
- Créer un service public du logement pour les diverses missions développées ci-dessus, notamment pour lutter contre l'insalubrité et le logement indécemment (déjà chiffré)
- Renforcer les droits des habitants dans les opérations d'urbanisme imposées (consultation avec droit au refus, droit au relogement même loyer au m² et même quartier ...) (coût nul)
- Interdire les congés vente et le dépassement du loyer de référence minoré (coût nul, car la baisse de recettes sur les impôts fonciers, est largement compensée par la hausse de la consommation des locataires et donc de la TVA. Pas d'évasion fiscale, ni de revenus dissimulés, ni d'épargne improductive)
- Interdire l'hébergement hôtelier de plus d'un mois, avec obligation d'un relogement ou d'un logement en intermédiation (recette à chiffrer, 150 à 300 millions)
- Interdire les coupures de fluides, énergie et eau, et baisse de 20% des prix ; financer en instaurant une surtaxe sur les gros consommateurs d'énergie et d'eau (1md)