



Droit au Logement



« Fédération Droit Au Logement » - 29 Av Ledru-Rollin 75012 Paris

sec@droitaulogement.org • <http://www.droitaulogement.org/> • <https://www.facebook.com/droitaulogement>

Analyse du projet de loi (avant examen au Sénat) « développement de l'offre de logements abordables »

Ce projet de loi :

- **Renforce l'exclusion de nombreux prioritaires,**
- **Renforce le clientélisme municipal et patronal,**
- **Priorise la production de LLI pour cadres-sup ;**
- **Pousse les bailleurs sociaux à spéculer et augmenter les loyers ;**
- **Afaiblit le droit au maintien dans les lieux ;**

TABLE DES MATIÈRES :

1 - Soutien au clientélisme dans l'attribution des HLM	_____	page 2
1-1 : Le clientélisme municipal (article 2):		
1-2 : Clientélisme patronal et exclusion des plus précaires :		
2-3 : Des réservataires laissés sans contrôle ni sanction		
2 - Le logement intermédiaire à tout prix, contre le logement social	_____	page 3
2-1 : À qui s'adresse le LLI – Logement Locatif Intermédiaire ?		
2-2 : Locataires LLI, une clientèle au-dessus des sanctions		
2-3 : Produire des LLI en lieu et place des logements sociaux		
2-4 : La loi SRU fragilisée sur l'autel du LLI		
3 - HLM : augmenter les loyers, vendre, et spéculer ... ou disparaître	_____	page 5
3-1 : Hausse brutale des loyers HLM à la relocation menaçant le parc à bas loyer		
3-2 : La vente de logements sociaux sur décision du maire , ou la loi SRU inversée		
3-3 : Pousser les bailleurs sociaux vers le secteur spéculatif marchand		
4 - le droit au maintien dans les lieux en HLM attaqué	_____	page 7
4-1 : Le bail mobilité de 1 à 10 mois étendu aux HLM		
4-2 : Le surloyer y compris pour les locataires modestes		
4-3 : Expulsion en cas de dépassement de 120% du plafond PLS, de détention d'un bien immobilier, de mutation, départ à la retraite ou démission d'un fonctionnaire		
4-4 : Autres sanctions		
5 – Conclusion	_____	page 8
6 - Annexes : Plafonds de ressource et de loyer LLI, plafonds de ressource LLS, récapitulatif des obstacles au droit au logement des plus modestes	_____	pages 9-10

INTRO :

Ce projet de loi attaque le droit au logement, les victimes de la crise du logement, les locataires et les fondements du logement social. Il acte une nouvelle étape du désengagement de l'État dans le logement social et le logement des ménages modestes.

Sous le titre trompeur « développer l'offre de logement abordable », ce projet de loi vise essentiellement à renforcer la production de logements aidés pour les classes moyennes aisées, à renforcer le clientélisme municipal et patronal, à acter l'abandon du logement social par l'État, à pousser les bailleurs vers le secteur marchand pour mieux les livrer le moment venu au secteur financier. Ce faisant, ce PJJL dégrade l'accès au logement des ménages les plus en difficulté.

Pour vendre ce projet mortifère, M. Kasbarian communique sur les prétendus locataires-HLM-riches-qui-abusent-du-système, dénonçant le « droit au bail à vie » et imposant des sanctions pour dépassement des seuils de revenu ou détention d'un petit patrimoine. Il se pose ainsi en justicier et en défenseur des demandeurs HLM.

Ce discours vise à camoufler les vrais objectifs et effets de ce projet de loi. La méthode de communication reste la même que pour la loi Kasbarian-Bergé : ériger un détail statistique en vérité générale –le squat de résidences principales / les riches locataires HLM - afin de détourner l'attention du public des aspects les plus décisifs du projet de loi, tout en laissant prospérer la fraude aux rapports locatifs et les expulsions illégales.

A l'inverse, pour les cadres sup qui vont bénéficier de LLI, logements intermédiaires aidés par l'État, il ne prévoit aucune sanction même s'ils deviennent millionnaires, ou riches propriétaires...

Ainsi, le projet de loi a été rejeté par le CNH (Conseil National de l'Habitat) fin avril à une large majorité : 23 voix contre, 14 abstentions et 10 pour. Les membres du CNH, constatant les dangers de ce texte, ne se sont pas laissé berné par le baratin ministériel.

Le Gouvernement aggrave une fois de plus le sort des victimes de la crise du logement cher, livrés à l'insuffisance de logements sociaux abordables, à la cupidité des bailleurs indécents et des marchands de sommeil. Le choc de l'offre promu par Mr Macron dès 2017 a fait long feu et ses politiques du logement, ponctuées de saignées budgétaires sur le logement des plus modestes ont durci la crise.

Le logement est désormais si cher que les cadres-sup sont touchés ; le gouvernement volant à leur secours, lance un vaste programme de logements intermédiaire.

Au lieu de l'indispensable lutte contre la cherté des loyers, de l'immobilier et du foncier pour loger l'ensemble de la population, au lieu de la production massive de logements sociaux, Macron, Attal et Kasbarian sacrifient le logement social, et, ce faisant, le logement des classes populaires.

1 - Soutien au clientélisme dans l'attributions des HLM :

1-1 Le clientélisme municipal (article 2) :

Le maire obtient les quasi pleins pouvoirs sur la primo-attribution des logements sociaux. Il permet à l'État de céder au maire son contingent prioritaire, soit 25 % des logements sur les programmes neufs. Ce contingent est dédié historiquement aux ménages prioritaires, en 1^{er} lieu aux DALOs¹, et/ou à bas revenu (le quart le moins riche des demandeurs HLM), ou sortants d'hébergement ...

La délégation du contingent préfectoral au maire a déjà été mise en place dans les Hauts de Seine et plusieurs communes riches d'Ile de France, grâce à la loi du 13/8/2004 « relative aux libertés et responsabilités locales ». Un rapport du HCLPD fin 2015 avait relevé que 47 % des logements relevant du contingent préfectoral avaient été utilisés au profit de demandeurs non prioritaires en 2014, et que seulement 23% du contingent préfectoral

¹ Les prioritaires DALO sont des demandeurs HLM sans logis, très mal logés ou en instance d'expulsion sans relogement, qui sur décision d'une commission départementale doivent être relogés en urgence.

avait logé des prioritaires DALO. En toute logique la loi LEC de janvier 2017 y met fin. À l'heure ou la crise du logement bat son plein, son rétablissement fait preuve de cynisme et de calcul politicien, bien loin de l'intérêt général.

Il présidera les commissions d'attribution des nouveaux logements, il pourra opposer un veto sur une attribution et modifier l'ordre des 3 dossiers présentés pour l'attribution d'un logement.

Les logements sociaux neufs sont en général les plus convoités. L'article 2 donne pouvoir au maire d'attribuer au minimum 45 % des logements neufs.

Le maire, son adjoint au logement, ou ses services, seront ainsi en situation de choisir leurs habitants, leurs électeurs, de récompenser ceux qui leur conviennent, de préférence les plus influents, d'écarter les ménages modestes et ceux jugés indésirables.

La liste est longue des dérives possibles, visibles ou invisibles engendrées par ce système, pouvant aller jusqu'à des dessous-de-table, aux services en « nature », des cadeaux aux notables locaux ou aux proches de la mairie et des édiles, la mise en œuvre de la préférence nationale, voire de critères inavoués à caractère xénophobes, religieux, homophobes, anti-pauvres ou contre les familles monoparentales ...

Il y a un air de déjà vu, en matière de clientélisme municipal, notamment avec les attributions du cabinet du maire de Paris sous Chirac/Tibéri, dans les années 80/90...

Ni contrôles, ni sanctions ne sont prévues par le texte en cas de non-respect des règles de priorité. C'est le clientélisme au détriment des familles les plus discriminées, les moins riches, les plus mal-loties, les locataires étranglés par la cherté des loyers ou les DALOs, qui composent l'essentiel des demandeurs HLM.

Si le rôle de l'État est en principe de mettre en œuvre l'intérêt général, celui du Maire se limite à la gestion du territoire sur lequel il est élu. Il sera tenté de choyer ses électeurs, développer l'entre-soi et la prospérité locale, plutôt que d'accueillir les ménages modestes des communes voisines. Accueillir un ménage modeste nécessite un effort financier de la commune, par exemple pour les cantines, le sport, la jeunesse...

1-2 Clientélisme patronal et exclusion des plus précaires :

L'article 10 permet au Préfet de déléguer à Action Logement organisme paritaire présidé par le MEDEF, le contingent préfectoral dédié historiquement au relogement des prioritaires et depuis 2008 à celui des prioritaires DALO.

Action Logement à la main sur près d'un million de logements sociaux en France via les organismes de logement social – OLS - affiliés, et dispose de droits de réservation auprès de la quasi-totalité des organismes.

Cette délégation conduirait à confier près de la moitié des attributions HLM à Action Logement.

Or Action logement ne reloge que les salariés, et éventuellement les demandeurs d'emploi indemnisés.

Précaires et ménages pauvres en sont donc exclus : retraités modestes, demandeurs d'emplois non-indemnisés, minimas sociaux, handicapés, auto-entrepreneurs, petits commerçants ...

Aucune contrepartie n'est prévue pour loger ces demandeurs HLM pour mobiliser les 2 autres contingents, celui des bailleurs sociaux et celui des maires dont on a vu ci-dessus les limites pour ce qui est du relogement des ménages les moins riches et les plus fragiles.

Là aussi le risque de clientélisme est présent, d'autant que **le contrôle de l'État sur le respect des règles actuelles d'attribution est quasi inexistant et n'est pas bordé par le projet de loi.**

1-3 Des réservataires laissés sans contrôle ni sanction :

Ce choix de déléguer le contingent préfectoral au maire pour les primo attributions et à Action Logement pour les autres s'inscrit également dans la continuité des politiques de l'État : réduction des effectifs de fonctionnaires et affaiblissement des services publics. **Cette loi devrait aboutir à la suppression de nombreux postes dans le service en charge du contingent prioritaires, voire sa disparition.** C'est un des objectifs de ces 2 articles.

En matière de contrôle sur les attributions, il restera l'ANCOLS organisme national, dont les effectifs ne peuvent rivaliser avec les services préfectoraux. **En l'absence de sanctions réelles et de capacité fine de**

contrôle, le non-respect de leurs obligations par les principaux réservataires de logements sociaux, que sont les maires, Action logement et les bailleurs sociaux pourraient ainsi devenir la règle.

2 - Le logement intermédiaire à tout prix, contre le logement social (Art. 7) :

2-1 À qui s'adresse le LLI – Logement Locatif Intermédiaire ?

Les plafonds de revenus au-delà desquels l'attribution d'un LLI est illégale sont élevés : seulement les 15 à 20% des ménages les plus riches ne peuvent y accéder. Les cadres intermédiaires et cadres-sup des 6^e et 7^e déciles de revenus sont donc la cible de cette catégorie de logement édifiés de surcroît avec des aides publiques, notamment avec une TVA réduite à 10 %, l'épargne populaire et une exonération de la taxe foncière.

Ainsi, cette catégorie sociale, rencontrerait des difficultés à se loger dans le secteur privé ... ?

Les loyers maximums en LLI se montent à 18,9 € le m² en zone A bis (Paris et 76 communes riches d'Ile de France), à 14 € le m² en zone A, (côte d'Azur, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Genevois français, Ile de France) ... 11,3 € dans les autres zones tendues², autres métropoles et beaucoup de communes du littoral.

Dans ces secteurs (A bis, A et B1), les classes-moyennes-aisées sont supposées avoir des difficultés pour se loger, mais c'est là aussi où la demande HLM et la crise du logement sont les plus vives.

Plutôt que d'organiser méthodiquement la baisse des loyers (par exemple sous les 20€ à Paris) et d'encadrer les prix immobiliers pour rendre le logement accessible aux classes moyennes, le gouvernement mobilise des fonds publics et le rare foncier disponible en zone tendue pour les aider à se loger ... au détriment de la production HLM !

2-2 : Locataires LLI, une clientèle au-dessus de toutes sanctions :

A l'inverse des locataires HLM dépassant les plafonds ou propriétaires d'une maison de famille, les locataires LLI sont épargnés s'ils détiennent un ou plusieurs logements, si les ressources augmentent au-delà des plafonds après l'attribution : ni surloyer, ni expulsion, bien au contraire, ils peuvent l'acheter pour spéculer.

Actuellement le locataire peut acheter son LLI à la 11^e année de location sans clause anti-spéculative. G.Kasbarian voudrait autoriser la vente aux locataires dès la 6^e année de location.

Pas d'obstacle à l'attribution d'un LLI au détenteur d'un gros patrimoine, pas de sanction ni de SLS, même à celui devenu millionnaire après l'attribution d'un LLI, liberté d'acheter à meilleur prix grâce aux aides publiques à la 11^e année puis de louer au prix du marché ou de revendre avec plus-value...

2-3 : Produire des LLI en lieu et place des logements sociaux :

Le sujet de la trésorerie des bailleurs sociaux est crucial. Ces derniers se trouvent en effet affaiblis par les ponctions successives de l'État depuis 2017, notamment celles liées à la RLS. Soit, ces dernières années, 1,3 milliards d'euros par an ponctionnés par l'État sur la trésorerie des bailleurs sociaux, comme en témoignent la dégradation d'une part croissante du parc des OLS et la baisse historique de la production nouvelle de HLM.

Mais pour le gouvernement, cela importe peu : les bailleurs pourront réaliser des LLI jusqu'à 20 % de leur production totale, contre 10 % actuellement (article 7). L'objectif affiché par le gouvernement est de produire 30 000 logements intermédiaires par an d'ici 2026.

Or, la production LLI est aidée par l'État via un prêt Livret A, la TVA réduite à 10 % et l'exonération de la taxe foncière, presque autant que pour produire des logements sociaux !

Mais ça ne suffit apparemment pas et l'article 7 du PJJ contourne, en faveur notamment des filiales d'Action Logement, des mesures prudentielles créées pour éviter les dérives :

- Les bailleurs sociaux pourront accorder une « avance en compte courant » à leur filiale LLI, dont la création est encouragée, en piochant une avance dans leur trésorerie.

² Source USH : <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/economie-financement/pli-plafonds-de-loyers-en-2024>

- Au sein d'un même bailleur, la filiale de production LLI pourra vendre les logements édifiés à la filiale de vente, dont la création est-elle aussi encouragée. **Là encore une forme de détournement.**

Rappelons que la vente de logements sociaux est devenue un moyen important de refinancement de la trésorerie des bailleurs sociaux pour produire des HLM, entretenir et réhabiliter le parc social.

Donc, contrairement à ce qui est affirmé, **les LLI sont financés aussi par les organismes HLM au détriment de la production de nouveaux LLS ou de travaux d'entretien et de réhabilitation du parc social.**

L'utilisation d'un foncier rare et convoité pour du LLI plutôt que du logement social, réduit automatiquement la production nouvelle de logements sociaux.

2-4 : La loi SRU fragilisée sur l'autel du LLI – (article 1er):

L'addition des LLI dans le comptage des logements sociaux dans les communes déficitaires annoncée par Attal lors de son discours de politique générale a été, à juste titre, largement critiquée.

Plusieurs textes de loi, ont déjà affaibli la mesure, par exemple, en ajoutant à la comptabilité SRU les logements en accession (prétendument) sociale, les logements et hébergements temporaires, ou en allégeant les sanctions pour certaines communes.

Les 711 communes en déficit modéré, pourront désormais comptabiliser leur LLI comme des HLM au titre de la loi SRU. Selon les données fournies par l'étude d'impact, cette mesure aboutirait à réduire d'un tiers la production de LLS dans les communes en déficit loi SRU.

Celles-ci seront exonérées de sanctions si elles atteignent 75 % de l'objectif en logement social et 25% en LLI, par période triennale. Au final elles pourront atteindre un taux de 40% de LLI et PLS³, au dépend du taux de PLUS qui baisse de 40 à 30 % ; celui de PLAI reste à 30 %. Le taux de PLS monte à 40 % (contre 30 % actuellement), et peut même être remplacé intégralement par des LLI.

31 274 LLI sont déjà édifiés dans des communes déficitaires, beaucoup n'auront même plus besoin de produire des logements sociaux. Loger les cadres-sup plutôt que les caissières, une aubaine !

Le PJJ n'intègre pas les LLI dans la comptabilisation SRU pour les 341 communes « carencées », les plus récalcitrantes et contre lesquelles les sanctions sont appliquées faute de respecter les objectifs minimums. Mais cette limitation tiendra t'elle pendant les débats parlementaires ? Réponse à la fin des débats ... Messieurs Macron, Attal et Kasbarian ont ouvert la boîte de pandore ...

Cette disposition crée une nouvelle brèche dans la lutte contre les ghettos de riches et affaiblit la production de logements sociaux abordables.

3 – HLM : augmenter les loyers, vendre, spéculer ... ou disparaître !

En vue de rétablir la trésorerie des bailleurs sociaux affaiblie délibérément par l'État, ce dernier prévoit désormais plusieurs dispositions pesant d'une part sur les futurs locataires du parc social, sur l'offre de logement abordable et sur un changement structurel de leur métier.

3-1 Hausse brutale des loyers HLM sur le parc à bas loyer :

L'article 8 autorise les bailleurs sociaux à augmenter le loyer d'un HLM ancien au plafond de loyer des logements sociaux neufs à la faveur d'une relocation. Dis autrement, **l'article 8 s'en prend au conventionnement sans limite de durée, pilier du modèle du logement social.** En effet, conséquences de la réduction des aides à la pierre, de la hausse des prix fonciers et des coûts de construction, les loyers HLM au fil de leur mise en service ont progressé plus vite que l'inflation.

³ PLS : Le Prêt locatif Social est un logement dit « social », destiné aux classes moyennes (CF annexe 1 – Plafonds de revenus.)

C'est une attaque contre la sanctuarisation des loyers HLM⁴ acquise dans la loi de 2000, face au risque de déconventionnement massif qui s'annonçait alors. La stabilité des loyers HLM pour des immeubles amortis depuis longtemps est mise en cause, sans garantir que la trésorerie acquise servira à édifier des LLS!

Les loyers maximums autorisés en 2023 pour un PLUS est à 7,27€/m2/mois à Paris et proche banlieue, 6,85€ pour le reste de l'Ile de France et entre 6,01€ et 5,57€ dans les autres régions. (cf ANNEXE 2)

Selon l'enquête RPLS de 2021, le loyer moyen des HLM construits avant 1977, se monte à 5,93€ le m2 en IdF. A partir de quelques exemples concrets, et dans l'attente d'une étude plus précise, ceux-ci pourraient augmenter de 10 à 30%, en particulier pour les logements sociaux édifiés avant 1977.

Cette mesure va réduire considérablement l'offre de logement à bas loyer pour les ménages modestes et prioritaires, ainsi que pour les mutations internes au parc social. Elle revient à augmenter les recettes des bailleurs sociaux mises à mal par Macron et ses gouvernements, sur le dos des futurs locataires.

3-2 La vente de logements sociaux sur décision du maire ou la loi SRU inversée :

Actuellement, les programmes d'accession à la propriété au sein du parc HLM sont déterminés par les CUS⁵. Les ventes dites « au fil de l'eau » organisées hors des CUS doivent être validées par le Préfet. Le Maire remplace le Préfet, y compris dans une commune déficitaire selon la loi SRU.

Ainsi, des communes en zones tendues adeptes d'un urbanisme de gentrification notamment en Ile de France, avec un taux de HLM supérieur à 25 %, ont ainsi l'outil rêvé pour réduire leur stock de logement sociaux.

Avec la démolition, la vente en bloc ou au détail des LLS vacants sur décision du maire pourraient même leur permettre de passer sous la barre des 25% de LLS puis de repasser au-dessus de la barre en produisant des LLI. De la loi SRU inversé, en quelque sortes.

Pour rappel, l'objectif du Gouvernement fixé lors de la loi ELAN était de vendre 1% de HLM chaque année, soit environ 50 000. Étant à la main du Maire, cet objectif pourrait facilement être dépassé si les acquéreurs sont au RV. Ainsi, la baisse générale du nombre de LLS peut devenir une réalité avec ce texte de loi, sachant que les mises en service de nouveaux LLS devraient encore baisser (75 900 en 2021), tandis que les ventes et les démolitions devraient encore augmenter (respectivement 13 900 et 14 700 en 2021, selon le RPLS).

Le même article facilite la vente en BRS, Bail Réel Solidaire. Ce dispositif permet de vendre le bâti dans les zones tendues, tout en louant le terrain qui reste aux mains du bailleur. Le BRS est accessible à des classes moyennes aisées (cf annexe 1).

3-3 - Pousser les bailleurs sociaux vers le secteur spéculatif marchand :

L'article 9 facilite l'activité de promotion immobilière par les OLS afin, selon l'exposé des motifs, de reconstituer leurs capacités d'entretenir leur parc locatif existant et de produire des logements sociaux.

Il reste d'une part à démontrer que ces éventuelles recettes ne seront pas employées à financer des LLI, et d'autre part à s'assurer que l'Etat ne profitera pas de cette nouvelle manne financière permise aux bailleurs sociaux pour les ponctionner encore plus (RLS, Aide à la pierre etc.)

Les bailleurs sociaux pourront ainsi produire et vendre jusqu'à 50% des logements d'un programme au secteur privé, accédants et investisseurs. Ils pourront en sus prendre part à des sociétés de projet d'aménagement sans l'autorisation du Préfet, et même consentir des avances de trésorerie à ces sociétés.

⁴ Une note de B.COLOOS et J.BOISVIEUX nous expliquait début 2023 : « Avec 5,1 millions de logements, le parc locatif social français est le plus important d'Europe ... Ce gisement est aujourd'hui inexploité, et il le restera tant que perdureront les contraintes qui découlent du statut HLM, en particulier le conventionnement sans limite de durée. Dans l'hypothèse, aujourd'hui improbable, où ce statut serait assoupli, le logement social pourrait attirer des capitaux privés. Le recours à la vente s'amplifierait, ce qui permettrait un désengagement partiel de l'Etat. » ... <https://politiquedulogement.com/2023/02/quel-avenir-pour-le-locatif-intermediaire-2/>

⁵ Convention d'Utilité Sociale, d'une durée de 6 ans, fixée entre l'état et les bailleurs sociaux, notamment sur l'évolution du patrimoine du bailleur, définissant notamment les projets de vente.

Si les investisseurs institutionnels ne sont pas encore autorisés à entrer de plein pied au capital des bailleurs sociaux en revanche les bailleurs sociaux sont libres désormais d'accéder au marché. **Ils vont expérimenter les vertiges de la spéculation immobilière, mais aussi ses risques !**

Outre celui de transformer les bailleurs sociaux à terme en acteurs de la spéculation et du logement cher, il y a les risques spécifiques au secteur immobilier privé qui connaît des crises cycliques plaçant les promoteurs en 1^{ère} ligne, comme on le constate actuellement.

En cas de risque de faillite d'un bailleur social, c'est aux locataires d'essuyer les pertes, par une hausse des loyers autorisée par la CGLLS (caisse de garantie du logement locatif social).

4 – Surloyers et attaque contre le droit au maintien dans les lieux en HLM :

4-1 Le bail mobilité (de 1 à 10 mois) étendu aux HLM (article 13) :

Le bail mobilité prévoit la location temporaire de 1 à 10 mois, en meublé, à destination de personnes en formation, en stage, en étude, ou en emploi saisonnier, à la condition qu'il ne constitue pas sa résidence principale. Il ne nécessite ni le dépôt d'une demande HLM, ni le passage devant une commission d'attribution. Les plafonds de ressources et de loyer s'appliquent, pas l'obligation de conserver sa résidence principale.

Plutôt que de réaliser des logements pour les saisonniers, les stagiaires, les étudiants, les personnes en formation, le PJJ vient grignoter le parc social existant, alors que 2,6 millions de ménages attendent une attribution.

4-2 Le surloyer, y compris pour des locataires modestes :

Le surloyer s'applique dès que les ressources annuelles du locataire dépassent pendant deux années consécutives les plafonds de loyer tels que définit dans l'article L441-3. (cf. ANNEXE 1 plafonds de revenu).

Les locataires PLAI et PLUS y seraient soumis au 1^{er} euro de dépassement des plafonds de ressources PLUS, contre un dépassement de 20% actuellement. Mais le surloyer serait transmis au FNAP et reversé à 80% en aides à la pierre, en principe ... car l'État a prélevé sur ce fond ces dernières années, grevant d'autant la production de logement sociaux. Par contre, pas de surloyer pour les cadre-sup en LLI

4-3 Expulsion en cas de dépassement de 120% du plafond PLS, de détention d'un bien immobilier, de démission d'un fonctionnaire :

L'expulsion pour revenus élevés viserait les locataires qui perçoivent des revenus supérieurs à 120% du plafond de revenu PLS (voire annexe 1). Cette mesure est contradictoire avec l'injonction du Gouvernement de prioriser la mixité sociale dans les politiques de peuplement des ensembles de logements sociaux ...

Une bonne cohérence imposerait de maintenir le locataire en place et de flécher la totalité du surloyer prélevé vers une baisse de la quittance de loyer sur un LLI ou équivalent pour loger un ménage modeste.

Selon l'étude d'impact, 80.000 locataires HLM dépassant les plafonds PLUS ou PLS de 20% sont actuellement imposés à un surloyer. Ils seraient donc expulsables si le texte était adopté en l'état.

En attendant, Mr Kasbarian déroule sa campagne de com stigmatisant des locataires HLM pour mieux camoufler les graves régressions et lacunes de ce projet de loi et les privilèges des locataires LLI riches.

4-4 : Autres sanctions :

- L'article 10 prévoit de généraliser l'obligation pour un fonctionnaire ou un agent de l'État de quitter le logement social attribué par son administration, en cas de départ à la retraite, mutation, démission.

- G.Kasbarian a annoncé qu'il soutiendrait des propositions parlementaires d'expulsions, à l'encontre de familles dont un des membres a été condamné par la justice.

Or, il existe déjà un arsenal judiciaire (emprisonnement, mesures d'éloignement, etc.) pour sanctionner les délits. Expulser leur famille, c'est créer une mesure de représailles, comme celles pratiquées par les régimes autoritaires et les dictatures. C'est instaurer une double peine. Les conservateurs sauteront certainement sur l'occasion et l'extrême droite fera de la surenchère.

5 - Conclusions :

Ce projet de loi intervient après 6 années de ponctions dans les caisses des HLM (RLS) et de baisse des aides à la pierre. Les bailleurs sociaux doivent s'autofinancer, grâce à la hausse des loyers sur les futurs locataires, à la vente facilitée de logements sociaux et aux profits espérés par l'accès des OLS aux métiers spéculatifs. L'État cesse de financer et continue à piocher dans la caisse : le futur du logement social devient incertain.

Bienvenue dans le monde de la concurrence, voire de la baisse à venir du nombre de logements sociaux...

La manne espérée devra en priorité être employée à produire des LLI à destination des cadres sup, mobilisant des aides publiques, au détriment de la production de LLS (Loi SRU, pénurie de foncier, ...). Le logement social et son entretien attendront. Le LLI, qualifié « d'abordable » dans la communication gouvernementale, est en réalité inabordable à la plupart des demandeurs HLM !

Pour détourner l'attention, le Ministre jette en pâture et sanctionne les locataires HLM dépassant les plafonds de revenus, expulse ceux détenant une maison de famille au lieu chercher à éviter l'expulsion, pour maintenir la mixité et loger des ménages modestes à l'aide du surloyer.

Par contre il exonère les locataires LLI riches dépassant le plafond ou ayant un patrimoine.

Pour donner des gages au Sénat, il dénature la loi SRU, octroi la primo attribution des HLM aux maires, soutenant le clientélisme et les discriminations, voire la préférence nationale ...

La délégation du contingent préfectoral à Action Logement, dédiée exclusivement aux salariés, fait l'impasse sur les retraités, les personnes handicapées, les minimas sociaux les auto-entrepreneurs. Qui les logera ?

Au changement de locataire, la possibilité d'une hausse du loyer jusqu'au plafond en vigueur sur le neuf dans les HLM anciens, par nature à bas loyer, va encore réduire l'accès au logement des ménages les plus modestes : DALOs et 1^{er} quartile notamment, et va bloquer les mutations internes.

Il pousse les bailleurs sociaux à s'investir dans le secteur spéculatif marchand, sur le marché de la promotion immobilière, les autorisant à vendre à des privés 50 % des logements réalisés ; Là encore, les financements pourront être issus de la trésorerie des organismes et des locataires. Sans garantie que les recettes engrangées servent à édifier des LLS et à les entretenir plutôt que produire du LLI, de poursuivre ce type d'opérations, voire de combler les déficits de l'État.

Ce texte affaiblit l'offre de logements accessibles aux demandeurs HLM, notamment les plus modestes, (cf annexe 3).

Un durcissement du texte est possible au Sénat, en commission et en séance à partir du 17 juin.

C'est pourquoi DAL participera activement à la manifestation du 17 juin lancée par le collectif « Vive les HLM » pour s'opposer à cette nouvelle loi brutale et encouragera le mouvement social, les demandeurs HLM et les locataires HLM à se mobiliser maintenant et à la rentrée pour la lecture à l'Assemblée.

DAL revendique aussi :

- La réalisation de 200 000 vrais logements sociaux par an, l'arrêt des ventes, des démolitions et des changements d'usage des HLM existants,
- Le rétablissement des APL, des aides à la pierre et suppression de la RLS ;
- Le respect de la loi DALO et du droit à l'hébergement
- La baisse des loyers et charges, l'interdiction d'airbnb&Co et lutte contre la fraude aux rapports locatifs ;
- La taxation des profits tirés de la spéculation immobilière ;
- Le renforcement des compétences de l'état en matière d'urbanisme et de politiques du logement,
- L'application de la loi de réquisition, et un moratoire sur les expulsions,
- L'abrogation de la loi Kasbarian-Bergé et l'abandon de toute poursuites contre les locataires en difficulté et les sans-logis qui occupent des locaux vacants.

ANNEXES :

Annexe 1 : Les plafonds de revenus mensuels et les plafonds de loyers applicables au Logement Locatifs Intermédiaires,

LLI : Plafonds de revenus mensuels et plafonds de loyer (en euros)

Plafond de revenu mensuel LLI (en euros)	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c	Paris et 76 communes IdF	cote d'azur, Lyon, Lille, marseille, IdF		
1 personne seule	4 025 €	4 025 €	3 281 €	2 953 €
2 personnes sans personne à charge	6 016	6 016	4 382	3 943
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	7 887	7 232	5 269	4 742
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	9 416	8 663	6 361	5 725
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	11 203	10 255	7 483	6 735
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	12 607	11 540	8 433	7 590
Par personne supplémentaire	1404	1286	941	846
Loyer maximum au m2 2024	18,9€ / m2	14€ / m2	11,3€/m2	9,83€/m2

Source : <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/plafond-de-ressources-calcul>

BRS : plafonds de revenus mensuels (quelques exemples, chiffre arrondi)

Exemple Plafonds de revenus mensuels BRS	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 - C
1 personne seule	3 420	3420	3 280	3000
2 personnes	5 100	5 100	5 100	4 040
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	6 810	6 810	6 240	4 850

Annexe 2 : Plafond de revenus et de loyer mensuels par catégorie de LLS

Plafonds de revenus mensuels 2024 par catégorie de logement social

Revenus mensuels en euros par catégories de ménages et de logements sociaux	Paris et villes limitrophes			Ile de France : autres villes			Hors Ile de France		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	1 327	2 411	3 135	1 327	2 411	3 135	1 153	2 096	2 725
2 personnes	2 163	3 604	4 685	2 163	3 604	4 685	1 680	2 800	3 640
3 pers. ou 1 pers. seule + 1 à charge	2 835	4 725	6 142	2 599	4 332	5 632	2 020	3 367	4 377
4 pers ou 1 pers seule + 2 à charge	3 103	5 641	7 333	2 854	5 189	6 746	2 248	4 065	5 284
5 pers pers ou 1 pers + 3 à charge	3 691	6 711	8 725	3 379	6 143	7 986	2 630	4 782	6 216
6 pers pers ou 1 pers + 4 à charge	4 154	7 552	9 818	3 802	6 913	8 987	2 964	5 389	7 006
Par personne supplémentaire	+463	+842	+1042	+423	+770	+1 001	+330	+601	+781

Source : <https://www.actionlogement.fr/>

PLAFONDS de LOYER LLS 2024

(Loyer mensuel en € par m² de surface utile

PLA d'intégration

PLUS

PLI et ILM

Paris/Com limit IdF

ZONE I BIS

ZONE I

Agglo

ZONE II

Autres

ZONE III

6,48

6,08

5,34

4,94

7,27

6,85

6,01

5,57

8,09

7,64

6,66

6,18

Fédération Droit Au Logement - 29 AV Ledru Rollin – 75012 Paris France

Tél +331 40 27 92 98 • Fax +331 42 97 40 18 • <mailto:fededal@wanadoo.fr> • <http://www.droitaulogement.org/>

Annexe 3 : Récapitulatif des obstacles à l'accès au logement social des demandeurs HLM, dont les moins riches, les plus en difficulté, les plus discriminés :

- Délégation au maire du contingent du préfet sur les primo-attributions
- Droit de veto et de modification des priorités par le maire sur les primo-attributions
- Délégation du contingent préf. à Action Logement, excluant les minimas sociaux, auto-entrepreneur, retraités ...
- Hausse des loyers à la relocation par l'alignement des plafonds de loyer de conventions antérieures sur les plafonds de loyers du neuf.
- Facilitation des ventes de logements sociaux : sur décision du maire
- Production et financement de LLI à la place de logements sociaux, y compris dans les commune loi SRU en déficit, sur les terrains convoités avec des fonds publics dédiés au logement social
- Plus d'opérations spéculatives = moins de logements sociaux, car moins de terrains et plus de recettes pour recharger la trésorerie, mais aussi plus de risques .

TABLE DES MATIÈRES :

1 - Soutien au clientélisme dans l'attributions des HLM	_____page 2
1-1 : Le clientélisme municipal (article 2):	
1-2 : Clientélisme patronal et exclusion des plus précaires :	
2-3 : Des réservataires laissés sans contrôle ni sanction	
2 - Le logement intermédiaire à tout prix, contre le logement social	_____page 3
2-1 : À qui s'adresse le LLI – Logement Locatif Intermédiaire ?	
2-2 : Locataires LLI, une clientèle au-dessus des sanctions	
2-3 : Produire des LLI en lieu et place des logements sociaux	
2-4 : La loi SRU fragilisée sur l'autel du LLI	
3 - HLM : augmenter les loyers, vendre, et spéculer ... ou disparaître	_____page 5
3-1 : Hausse brutale des loyers HLM à la relocation menaçant le parc à bas loyer	
3-2 : La vente de logements sociaux sur décision du maire , ou la loi SRU inversée	
3-3 : Pousser les bailleurs sociaux vers le secteur spéculatif marchand	
4 - le droit au maintien dans les lieux en HLM attaqué	_____page 7
4-1 : Le bail mobilité de 1 à 10 mois étendu aux HLM	
4-2 : Le surloyer y compris pour les locataires modestes	
4-3 : Expulsion en cas de dépassement de 120% du plafond PLS, de détention d'un bien immobilier, de mutation, départ à la retraite ou démission d'un fonctionnaire	
4-4 : Autres sanctions	
5 – Conclusion	_____page 8
6 - Annexes : Plafonds de ressource et de loyer LLI, plafonds de ressource LLS, récapitulatif des obstacles au droit au logement des plus modestes	_____pages 9-10