

Paris, 23 mai 2017,

Madame, Monsieur,

J'ai bien pris note de votre interpellation sur la politique du logement et je vous en remercie.

Le logement est un sujet extrêmement important puisqu'il s'agit de la première nécessité avec la nourriture. Sans logement pas de repos, pas de vie privée, pas de lieu où l'on est en sécurité, où l'on peut éduquer ses enfants. Trouver ou conserver un travail est presque impossible. Dans notre pays, 6<sup>e</sup> puissance mondiale il reste incroyable de penser que tant de personnes sont sans logement, mal logées ou habitent dans des lieux insalubres. Pourtant cela n'est pas une fatalité. Aussi je vous remercie de participer à la mise en avant de cette question et je réponds avec plaisir aux propositions que vous formulez.

### **1. Développer le parc des logements très sociaux (PLAI).**

Les catégories de logements sociaux mis en location doivent correspondre à la situation de la population. Effectivement, comme vous le dites la plupart des demandeurs dépendent des catégories PLAI et PLUS or une part importante des logements sociaux existants sont des PLS. De ce fait une part des attributions échappe aux personnes qui en ont un besoin urgent alors que des personnes dans des situations moins difficiles, qui certes voient leur situation améliorée, obtiennent un logement social parfois très rapidement. J'ai soutenu depuis le début de la mandature le virage pris dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de créer presque exclusivement des logements de type PLAI ou PLUS, tout en restant vigilant à la mixité sociale dans les quartiers qui bénéficient d'un taux de logements sociaux plus fort que la moyenne, ainsi que dans les grands immeubles. Il faut également avancer vers le reconventionnement de logements PLS déjà amortis en PLAI ou PLUS lorsque les revenus des locataires ne correspondent pas à cette catégorie ou lors de la relocation selon la répartition des catégories de logement sociaux dans le quartier et des besoins des populations.

### **2. Réajuster le montant des aides personnalisées au logement (APL) pour rattraper l'évolution du coût des logements de type PLAI et PLUS**

Les loyers sont trop élevés et le taux d'effort des familles est très élevé, y compris parfois pour les programmes récents de PLAI et PLUS. Cela est dû à la hausse des coûts de construction (+ 85% en 15 ans alors que l'inflation est de 19% sur la période) et surtout à la baisse des dotations de l'État dont les fonds représentent désormais moins de 2% du financement. Ce qui oblige les bailleurs à augmenter fortement l'autofinancement d'autant que les fonds drainés par le livret A pour les prêts à la création de logement social sont remis en cause. Pour équilibrer leurs opérations les bailleurs utilisent au maximum la part variable

sur les loyers, ce qui les augmente au-delà du loyer de base fixé par la loi, surtout pour les petites surfaces. Ce qu'il faudrait c'est donc avant tout que l'État réinvestisse dans l'aide à la pierre. Avec les communistes nous sommes donc dans une logique de politique et de financements collectifs pour faire baisser les loyers plutôt que d'augmentation des aides individuelles.

### **3. Agir pour le logement d'abord**

La première chose à faire est d'éviter les situations pour lesquelles l'hébergement est nécessaire. Un nombre important d'expulsions locatives est tout simplement scandaleux : des familles qui payent leur loyer se voient chassées de chez elles et on constate parallèlement une explosion de la spéculation et des meublés touristiques. Il faut donc interdire les expulsions sans relogement adapté, obliger à mieux justifier *a priori* les raisons pour lesquels les logements sont repris et contrôler *a posteriori* la réalité de la situation. En cas de différence avec ce qui a été annoncé les sanctions doivent être fortes, incluant le relogement des anciens locataires. Les meublés touristiques doivent être strictement encadrés (ils doivent être limités à la location pendant l'absence des occupants habituels avec un maximum de 4 mois par an ou si une surface, équivalente ou supérieure selon les zones, en logement social est financée par le propriétaire), nous verrons ce que la nouvelle réglementation permise par la loi et mise en place par la Ville permet de ce côté-là mais si elle s'avère insuffisante il ne faudra pas hésiter à la renforcer très vite.

Je sais également qu'il existe dans les zones tendues de nombreux logements vides. C'est particulièrement le cas à Paris avec 100 000 logements vides et autant de résidences secondaires très peu utilisées pour la plupart et par des personnes n'ayant jamais vécu ou travaillé à Paris. Nous dénonçons cette situation avec le parti communiste depuis plusieurs années maintenant. Une part importante de ces logements peut être mobilisée rapidement ou avec un minimum de travaux. Avec les élus et les militants communistes de l'arrondissement nous avons d'ailleurs manifesté à deux reprises devant le 191 quai de Valmy, immeuble vide depuis plus de 10 ans, mis en vente mais retiré du marché quand le propriétaire a appris que la Ville souhaitait l'acquérir. Nous avons écrit à la Ministre du logement, Emmanuelle Cosse, pour que cet immeuble soit réquisitionné mais en vain. Si une volonté existait au niveau national les immeubles vides seraient réquisitionnés et une part importante des demandes de logement pourrait être satisfaite. Pour nous le droit à la propriété doit reculer devant le droit à l'existence.

Enfin si malgré tout des hébergements doivent être mis en œuvre, il faudrait que la loi prévoit que quelques PLS soient réservés pour cela, les familles paieraient selon leurs revenus et le Département ou l'État compléterait. Cela permettrait une situation stable, confortable, à moindre coût pour la collectivité en attendant l'attribution d'un logement social adapté aux besoins.

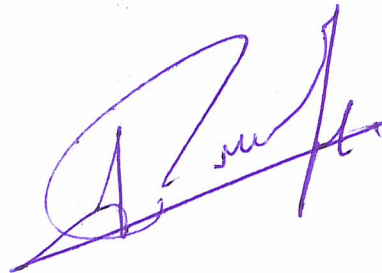
### **4. Mobiliser le parc privé en renforçant l'encadrement des loyers**

Le niveau actuel des loyers (ainsi que celui du prix au m<sup>2</sup> à l'achat) est totalement déconnecté de l'évolution des salaires. Le logement est redevenu un objet de spéculation comme un autre.

Il faut sortir de cette logique. D'ailleurs d'autres grandes villes dans le monde comme Berlin ont choisit de contrer ce genre d'évolution. À l'encontre du nouveau Président qui veut « débrancher » l'encadrement des loyers, je pense avec les autres candidats communistes qu'il est urgent de renforcer cette loi. Il faut que les loyers de référence soient fixés en tenant compte du niveau des salaires et non plus uniquement du niveau antérieur des loyers dans le secteur (il faudra donc que les loyers baissent sensiblement). Il faut également que les possibilités de variation à la hausse soit strictement encadrées et justifiées (qu'il s'agisse des variations possibles de +20% ou du caractère « exceptionnel » du bien par exemple à la qualité de l'isolation thermique), et que le contrôle soit systématique grâce aux données fournies aux impôts pour que les locataires n'aient plus à devoir affronter leur propriétaire. Enfin il faut supprimer la possibilité actuellement offerte aux propriétaires d'augmenter brutalement les prix des loyers lorsque ceux-ci sont inférieurs au loyer de référence.

En vous remerciant de votre démarche, et en espérant que ces éclairages permettront de répondre aux questions posées, restant à votre disposition pour plus de précisions, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments respectueux,

Didier Le Reste  
Conseiller de Paris  
Elu du 10<sup>ème</sup>



Candidat à l'élection législative dans la 5<sup>ème</sup> circonscription de Paris