



### Edito

La crise du logement s'aggrave encore et les dignes morales sautent les unes après les autres : indifférence face à la hausse du nombre de sans-abris et de morts de la rue, expulsions de personnes âgées, violation du DALO, hausse sans fin des loyers, fraude massive aux rapports locatifs, baisse des APL et du nombre de bénéficiaires, chute de la production HLM et record de demandes - 2,7 millions -, accélération des démolitions et ventes de HLM...

Face à cette régression d'ampleur, impactant les catégories populaires et moyennes, il faut construire un puissant mouvement social pour le respect du droit au logement. L'union des forces sociales est nécessaire, et les « opprimés du

logement cher » doivent se lever : les politiques du logement sont la cause de leurs difficultés.

Les militantEs et les adhérentEs en lutte de DAL s'activent et ont remporté des victoires, telles que l'annulation du Décret « marchand de sommeil », le relogement des locataires du Bel-air à Paris 12e, ainsi que des hébergé.e.s du CHU de Roissy en Brie, la mise à l'abri de familles après l'occupation d'un gymnase par le DAL Nantes, les avancées d'ALDA au Pays basque contre Airbnb et la fraude locative...

Saluons aussi les luttes des squatteurs contre la loi Kasbarian, des sinistré.e.s de Marseille du collectif 5 novembre, des collectifs de sans-logis, des MNA qui se mobilisent sans relâche, des locataires HLM ou privés qui s'unissent pour résister à leur exploiteur.

### SOMMAIRE

page 1 • Victoire contre le décret marchand de sommeil

page 2 • Actualité des luttes : Paris, Grenoble, Nantes, Roissy en Brie

page 3 • Démolitions et ventes, haro sur les HLM

page 4 • Loi encadrant les meublés de tourisme : des avancées limitées...

page 4 • Actu des comités

### VICTOIRE !

#### M. VAUTOUR, TU NE LOUERAS PAS DE CAVES AUX SANS ABRIS

Le 29 août dernier, le Conseil d'État, saisi par la fédération Droit Au Logement, a annulé une partie du Décret « marchand de sommeil », après un an de procédure. Le gouvernement avait publié le 29 juillet 2023 ce décret autorisant, à des fins d'habitation, la location de logements enterrés, de 2m20 jusqu'à 1m80 de hauteur sous plafond et/ou de moins de 2m de large.

Il légalisait ainsi la location de pièces et de logements strictement interdits à l'habitation depuis le 20ème siècle.

Il s'agissait pour le gouvernement de faire disparaître dans des caves, des garages semi-enterrés, des greniers non aménagés, des pièces

sans fenêtres ou des couloirs les sans-abris qui hantent les trottoirs de nos villes et les personnes modestes à la recherche d'un logement (jeunes, étudiant.e.s, précaires, migrant.e.s, victimes d'un accident de la vie...).

Les petits requins de l'immobilier se voyaient déjà millionnaires : acheter des caves et les louer à prix d'or. Il ne leur reste plus qu'à se dévorer entre eux.

Mais cette victoire est provisoire, car le Ministère du logement, à la main de M. Vautour, pourrait remonter à la charge, même contre l'avis du Haut Conseil de la santé publique. Vigilance !

## Paris : victoire des locataires de l'hôtel meublé le Bel-Air



Payant des loyers exorbitants, jusqu'à 80 euros le m2 mensuel pour des logements insalubres, les 9 locataires du meublé situé à Paris 12e ont tenu bon face à leur marchand de sommeil. Après 4 mois de lutte, début octobre, la Ville et la Préfecture se sont engagées à les héberger jusqu'au relogement, avant de quitter leur taudis fermé pour défaut de sécurité incendie. 3 locataires sont déjà relogé.e.s, la lutte paye !

Nawel est l'une d'entre eux. Elle louait une chambre de 5m2 pour 700 euros par mois au Bel-Air. Elle témoigne : « Chaque jour pendant la journée et la nuit, nous étions en état d'alerte d'être délogés, la sirène des gendarmes nous faisait peur vu la pression exercée par le gérant de l'hôtel ». Elle est aujourd'hui hébergée provisoirement à l'hôtel en attendant un relogement définitif.

## Grenoble : grand concours de lâcher de cafards

Le 14 octobre 2024, un comité de locataires de Abbaye-Jouhaux soutenu par le DAL 38 a organisé, devant les locaux de son bailleur social Actis, un « grand concours de lâcher de cafards » pour protester contre l'infestation de leurs logements par des nuisibles. Le comité réclame un plan d'action à l'échelle du quartier, et ont poursuivi leur action quelques jours plus tard en interpellant cette fois-ci le service hygiène de la Ville de Grenoble.

## Seine et Marne : victoire des résidents du CHU de Roissy en Brie

Les résident.e.s de ce centre d'hébergement d'urgence avaient refusé toutes et tous ensemble l'ordre du gestionnaire de quitter leur hébergement. Organisé.e.s avec DAL 77, ils ont tenu bon et la justice a refusé de prononcer leur expulsion, au nom de l'article L 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, qui prévoit que toute personne sans-abri hébergée doit être orientée vers un relogement ou un hébergement de stabilisation. Après un an de lutte, ils ont gagné : la Préfecture a fait respecter la loi.

## Nantes : un toit obtenu suite à l'occupation d'un gymnase

Le 24 octobre 2024, des personnes sans logis avaient occupé le gymnase Emile Morice, exigeant un hébergement immédiat jusqu'au relogement. Ce sont en majorité des familles avec enfants, mais aussi des couples, des femmes enceintes, quelques personnes isolées, se mobilisant depuis la rentrée pour faire valoir leurs droits, sans réaction ni action concrète des collectivités locales. Suite à cette action, 50 « oublié.e.s du 115 » ont été hébergé.e.s sur différents sites. Une première victoire pour ces familles, toujours en attente d'un relogement.



## Démolitions et ventes, haro sur les HLM

Ces trente dernières années, dans l'opinion publique, les quartiers HLM ont été décriés et conspués comme autant de cages à poule, zones de non-droit et ghettos urbains à fuir et démolir.

Pourtant, quand le dernier HLM spacieux, bon marché et bien situé aura été vendu ou démoli sur l'autel de la mixité sociale, et pour le plus grand profit des promoteurs et des maires avides de gentrifier leur ville, que restera-t-il aux mal-logé.e.s ?



Antoine Boureau/Hans Lucas

A titre d'exemple, l'Île de France concentre près d'un tiers des demandes HLM du territoire. Ce sont ainsi plus de 550.000 demandes d'un premier logement social qui restent toujours en attente en 2023, soit presque 1,2 million de personnes mal-logées.

Parmi ce stock de demandeurs, 72% ont des plafonds de revenus inférieurs aux plafonds de logement très sociaux (PLAI).

Or, entre 2022 et 2023, 3443 logements de type PLAI ont été livrés en Île-de-France pour plus de 400.000 ménages mal logés toujours en attente...

Des nouveaux logements très sociaux par ailleurs essentiellement de type T1 et T2. Ils peuvent par exemple être attribués aux nombreux jeunes ménages modestes souhaitant décohabiter de chez leurs parents, mais sans leur permettre de se projeter dans une vie de famille avec enfants.

Avec l'intensification des démolitions et des ventes de HLM bon marché, nous sommes à un cheveu de basculer dans un solde négatif (solde= nouveaux HLM - cessions/démolitions) de HLM de type PLAI en zone tendue, alors que la demande pour ce type de logement y explose et que le taux de rotation locative y a été divisé par 2 en 20 ans.

Les prioritaires DALO sont les premières victimes de ce déséquilibre entre l'offre et la demande, et ce d'autant plus que leurs demandes HLM sont reléguées derrière celles des ménages relogés dans le cadre des opérations de démolitions sur un territoire donné.

Pour rappel, aucun des 260.000 HLM démolis ces 20 dernières années n'était suffisamment vétuste pour être soumis à un arrêté de péril (ou de mise en sécurité), à la différence des copro dégradées nombreuses et toujours debout. Démolir et reconstruire coûte 3x plus cher qu'un projet de réhabilitation ambitieux (220k€/lgt contre 70k€/lgt).

L'emprunte carbone est par ailleurs infiniment moins importante quand on choisit de rénover plutôt que démolir et reconstruire.

Pour toutes ces raisons, le DAL s'est associé en mai dernier au collectif « Stop Démolitions », initié par des architectes, des habitants et des militants du droit au logement pour porter un appel national exigeant un moratoire sur les projets de démolition. Le collectif se réunit en visio une fois tous les quinze jours pour faire le point sur les différentes situations et mobilisations en cours.

Site : <https://sites.google.com/view/stop-aux-demolitions-anru>  
Contact : [stop.aux.demolitions.anru@gmail.com](mailto:stop.aux.demolitions.anru@gmail.com)



## Loi encadrant les meublés de tourisme : des avancées limitées...

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a été promulguée le 20 novembre 2024. Ce texte oblige au préalable à enregistrer une location auprès d'un « téléservice national », il renforce les amendes en cas de fausse déclaration, ou oblige à rembourser la somme versée par un client si le logement est l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

À partir de 2025, les maires pourront baisser de 120 à 90 jours la durée maximale de location autorisée de résidences principales en location touristique. Ils pourront aussi créer des zones réservées aux résidences principales et donc bloquer la production de résidences secondaires et limiter le nombre de changement d'usage (par exemple d'un logement à l'année ou d'un bureau à une location de tourisme). Tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublé de tourisme devra informer le syndic ; les nouvelles copropriétés pourront les interdire et un vote à la majorité des deux tiers des voix suffira à modifier le règlement de copropriété.

L'obligation de DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) s'étend à la location de courte durée, mais avec un calendrier plutôt laxiste : il faudra attendre 2034 pour que s'impose à ces locations de courte durée une étiquette entre A

et D... Et les passoires thermiques ont 10 ans de répit, voire une durée de vie illimitée si le bien constitue la résidence principale du bailleur.

Volet fiscal : coup d'épée dans l'eau ? En effet, pour les meublés classés (certifiant un niveau de confort), l'abattement passe à 50% dans la limite de 77.700 € de revenus locatifs annuel, ce qui reste plus attractif que la location de longue durée. Ce n'est que pour les meublés non classés que l'abattement a été aligné sur la location longue durée : 30% dans la limite de 15.000 € de revenus locatifs annuels.

La loi organise donc quelques avancées, mais les plateformes de locations touristiques ont de l'avenir et devraient continuer à grignoter le parc locatif privé. En effet, les outils les plus efficaces pour limiter l'épidémie sont à la main des maires, dont on connaît la trop fréquente dépendance à l'égard de leurs administrés influents que sont les milieux immobiliers. Une application efficace du texte se jouera donc sur le terrain, commune par commune...



Nicolas Tuscat/AFP

## Comités

### **Bienvenue aux camarades ariégeois.es !**

En octobre, la création du DAL Ariège s'est concrétisée par une journée de présentation du comité. Une cinquantaine de personnes étaient présentes ainsi que la presse locale.

Si comme elles et eux vous avez envie de vous mobiliser et **créer un comité DAL dans votre ville ou département**, contactez la Fédération DAL à [sec@droitaulogement.org](mailto:sec@droitaulogement.org)

Pour suivre la Fédération DAL sur les réseaux sociaux

Facebook : DAL - Droit au Logement - X : @federationdal - Instagram : @federationdal