

# VIVA!

DÉMOCRATIE  
ÉCOLOGIE  
SOLIDARITÉ

PROGRAMME

## POUVOIR SE LOGER ET VIVRE À NICE

### NOTRE AMBITION

Permettre aux habitants·es de notre ville, à celles et à ceux qui y vivent, qui y travaillent de pouvoir se loger dignement.

### LE CONSTAT

Voilà plus de 20 ans que nous connaissons une véritable crise du logement. La hausse des prix d'acquisition dans le privé et la faiblesse quantitative du parc social ont poussé les loyers à la hausse. La conséquence immédiate de cette crise du logement, c'est que les foyers consacrent une part de plus en plus importante à celui-ci. Ainsi, en 2017, les locataires dans le parc social consacraient près de 28% de leur budget au logement contre 19,2% vingt ans auparavant. Dans le parc locatif privé, la part du revenu consacré au logement est passée de 23% à près de 32%. Ces chiffres ne sont que des moyennes, ils recouvrent des écarts de plus en plus importants.

L'explosion des inégalités et des écarts de revenus ne cessent de se creuser. Les foyers les plus modestes sont souvent littéralement étouffés par le coût du logement qui représente parfois jusqu'à plus de 40% des revenus du foyer. Une situation qui fragilise les plus précaires, les familles monoparentales et les retraités. La crise est aggravée par trois phénomènes. **Le faible taux de logements sociaux.** Les chiffres parlent d'eux-mêmes : pour prendre le seul exemple de la Métropole Nice-Côte d'Azur, alors que 70% de la population niçoise est éligible au parc social, celui-ci ne constitue que 10% des habitations principales.

**L'importance du nombre de logements vacants à Nice** où, en 2016, on comptait 14% de logements, soit un parc de 30 000 logements vacants. Avec là encore des réalités différentes. À côté des institutions ou des multipropriétaires qui laissent des logements vacants dans la perspective d'opérations spéculatives, il existe une réalité de petits propriétaires. Souvent âgés (sur la Métropole, 28% des propriétaires de logements vacants ont plus de 75 ans), ils sont propriétaires de logements anciens (40% des logements vacants datent d'avant 1948), sans tous les éléments de confort (25%). Des propriétaires qui n'ont souvent ni la capacité financière, ni la disponibilité pour remettre ces biens en location. Et cela vient rencontrer une autre réalité : celle de l'appauvrissement des copropriétés qui n'ont plus les moyens d'entretenir le bâti, repoussent d'assemblée en assemblée les travaux à entreprendre, entraînant ainsi une dégradation des bâtiments sur le long terme.

**Enfin, il y a l'impact négatif des locations touristiques.** La faible croissance du nombre de logements sociaux depuis dix ans est annulée, en grande partie par le nombre de locations dans le parc privé, qui sont sorties de la location à l'année pour basculer dans la location touristique. Un phénomène en plein développement : à Nice, Airbnb louait 4 362 logements entiers en août 2015, 7 582 en juin 2017 et a priori, environ 9 600 aujourd'hui en 2019. Contrairement aux idées reçues sur le petit propriétaire qui loue son appartement pour arrondir ses fins de mois, en 2017 à Nice, plus d'une annonce sur trois est proposée par des multipropriétaires (37,25%). Une proportion qui tend à s'accroître eu égard à la rentabilité de la location touristique comparativement à la location à l'année.

## **PROPOSITIONS POUR SORTIR DE LA CRISE**

Pour tenter de sortir de la crise du logement, il faut tout à la fois **parvenir rapidement à 25% de logements sociaux**, préserver et remobiliser un parc locatif privé accessible et favoriser l'accession sociale à la propriété. Pour y contribuer 12 propositions autour de 4 axes :

### **Lutter contre la spéculation immobilière :**

- Prendre une mesure forte pour lutter contre la spéculation immobilière avec, par exemple, une **préemption systématique des terrains ou des bâtiments à la vente** pour contraindre le « marché » à des prix raisonnables.
- Peser sur le foncier, avec **l'achat des terrains par la mairie**, le particulier n'achetant que le bâti mais pas le foncier. Un dispositif qui peut faire baisser de 30 à 50% le prix d'un logement.
- Sur les locations touristiques, il faut aller à **un encadrement et un contrôle très stricts**. N'autoriser que la location des résidences principales.

Avec la possibilité d'être sans limite de durée lorsqu'il s'agit d'une chambre, mais limiter dans le temps la location de logements entiers.

- Pour favoriser un meilleur encadrement de la location touristique, nous allons créer une **plateforme de location saisonnière en régie municipale**.

### **Pour une conception renouvelée du logement social**

- Un **plan ambitieux de construction de logements sociaux pour tendre vers les 25% à la fin du mandat** et qu'enfin, la ville de Nice et la Métropole puissent répondre aux besoins des habitants.

- Favoriser la **rénovation thermique dans le parc social**.

- Mettre en place de véritables **Conseils de résidents** pour les locataires de Côte d'Azur Habitat, pour qu'enfin, la parole des locataires soit entendue et prise en compte dans la gestion au quotidien, dans les opérations de rénovation, dans les choix les concernant.

- **Transparence de la commission d'attribution** des logements sociaux avec mise en place de barèmes publics.

### **Remobiliser le parc locatif privé**

- **Inciter les petits propriétaires à remettre en location des logements**. Avec un partenariat où la mairie se charge de la location en échange d'une garantie de loyer (modéré) payé et d'une aide à la remise en état du logement.

- Lancement d'une **campagne contre le logement insalubre** et les marchands de sommeil.

- Réquisition des logements vacants.

### **Répondre à tous les besoins**

- Augmenter les capacités de logements d'urgence et du Centre d'hébergement pour les femmes victimes de violences.

- Développer les expériences d'habitat social participatif en créant un bureau municipal d'aide et conseil juridique.

- La loi Elan abaisse fortement le quota de logements respectant l'ensemble des normes d'accessibilité, faisant passer les quotas de biens accessibles aux personnes en situation de handicap de 100% à 10% dans la construction de logements neufs. Nous garderons le principe 100% accessibles aux personnes à mobilité réduite quel que soit leur handicap.