

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'État
le 13 juin 2018

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 4, 5, et 6 juin 2018

2018 V.322 Vœu relatif à la préservation du parc de logements sociaux

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Municipal,

Considérant que le logement social est un pilier du modèle social français avec 4.6 millions de logements ; un patrimoine qui s'est construit sur plusieurs générations avec l'effort conjugué des locataires, de l'État, des collectivités locales et des épargnants du livret A ;

Considérant que le logement social est un filet de sécurité pour les plus fragiles mais aussi une part importante de l'économie du pays avec près de 17 milliards d'investissements chaque année ;

Considérant la singularité parisienne d'un prix excessif de l'immobilier, incompatible avec les capacités d'endettement de la grande majorité des parisiennes et des parisiens, risquant à terme un transfert des logements sociaux vers les populations les plus fortunées ;

Considérant les différentes mesures inscrites dans le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN qui visent à détruire l'actuel modèle économique de construction de logements sociaux en le faisant passer d'un modèle où le logement social est pérenne vers un modèle où il est à durée déterminée ;

Considérant que la Fédération nationale des ESH présentera le 21 juin lors de son Assemblée générale, son livre blanc sur le nouveau modèle économique face aux impacts de la LFI 2018 et du projet de loi dit Elan ;

Considérant que les professionnels du secteur analysent qu'il faudra en conséquence des évolutions législatives, passer de 12 % de fonds propres à 25 à 27 % de fonds propres, ce qui représente une progression quasiment impossible, sauf à accélérer les ventes de logements sociaux ;

Considérant que les cessions aux locataires sont possibles depuis 1965, mais que ce système atteint ses limites (6000 ventes annuelles aux locataires) parce que les occupants du parc social sont en grande majorité des ménages modestes qui ne sont pas en capacité d'acheter, même à des prix inférieurs à ceux du marché ;

Considérant que la Fédération nationale des ESH estime qu'il faudrait 21 000 voire 22 000 ventes par an et que cela nécessite la vente en bloc à des investisseurs privés ;

Considérant que d'ores et déjà la fédération nationale des ESH propose la création de « sociétés financières de portage et de valorisation » ouvertes aux capitaux privés, auxquels elle fait miroiter des dividendes dé plafonnés de 3 à 4% et un « espoir de plus-value lors de la revente des logements à la découpe » ;

Considérant que cette fédération propose également, dans les zones tendues comme Paris, de permettre la cession de la nue-propriété de la plupart des logements sociaux à des sociétés foncières reposant sur le même principe de dividendes dé plafonnés et de plus-values ;

Considérant que des amendements en ce sens ont été déposés à l'Assemblée Nationale ;

Considérant qu'il s'agit là d'une stratégie délibérée des principaux groupes financiers au sein des ESH (AXA, CDC, BPCE, etc.) et que cela permettrait aux fonds d'investissement de s'emparer des logements sociaux les plus valorisables sur le marché ;

Considérant que le Gouvernement n'agit pas pour construire plus de logements sociaux mais bien pour construire pas à pas un scénario de financiarisation du logement social au détriment du bien commun, en partageant progressivement le « gâteau » entre l'État, des investisseurs et certains groupes HLM ;

Considérant que ce bien commun doit être protégé de toute prédation.

Aussi, sur proposition d'Yves Contassot, David Belliard, Jérôme Gleizes, Galla Bridier et des élu.e.s du Groupe écologiste de Paris (GEP),

le Conseil de Paris affirme

que le logement social est un patrimoine commun d'intérêt général et que par conséquent l'actuel modèle économique de construction de logements sociaux doit être préservé et amplifié et que toute velléité de prédation et de financiarisation de ce modèle est à combattre.