



Nice Front Populaire

« Priorité logement ! »

Mot d'accueil et introduction

Accueil et annonce du déroulé : interventions à plusieurs voix puis échange "questions - réponses".

Introduction

Parmi l'ensemble des thèmes à aborder dans cette campagne électorale, nous choisissons de commencer à dévoiler nos propositions en redéfinissant les priorités de l'action publique municipale : non, nous ne commencerons pas par vous parler de la recherche effrénée de l'attractivité du territoire et par un tourisme 4 saisons. Nous commençons par ce qui est la priorité des Niçoises et des Niçois : **le logement**.

La crise du logement qui touche notre ville n'a rien à voir avec le fatalisme ou un contexte mondial ou national défavorable, c'est la conséquence directe de décennies d'inerties et d'un choix politique délibéré des maires successifs de Nice qui n'ont jamais fait du logement une priorité.

Aucune régulation concernant le prix des loyers dans le parc privé, un nombre trop important de résidences secondaires, des logements vides depuis de très nombreuses années dans toute la ville, pas de régulation des pratiques des promoteurs ou des syndicats de copropriété, des logements sociaux de plus en plus rares et où l'insalubrité est fréquente, des bailleurs sociaux privés ou publics tout puissants... Rien pour protéger les plus fragiles (personnes âgées, personnes touchées par le handicap, familles monoparentales, niçois-es au parcours de vie difficile) des risques de se retrouver sans toit par expulsion locative ou expulsion d'un logement privé ou par manque de moyens financiers suffisants pour trouver un logement digne.

La crise du logement touche notre ville à tous les niveaux, du logement social à la location privée et à l'accession à la propriété. **L'ensemble du parcours est bloqué** : le dispositif d'hébergement d'urgence pour les personnes sans domicile est largement carencé. Trop peu de personnes en hébergement d'urgence parviennent à basculer dans le logement social qui est lui-même sous-doté à Nice. Après des années d'attente, une fois entrées dans un logement social, les familles y sont piégées et ne parviennent plus à en sortir car la marche est trop haute

pour accéder au parc privé où le prix des loyers est bien trop élevé. Ceux qui sont locataires dans le privé sont eux aussi bloqués et ne parviennent pas à devenir propriétaires car là aussi le marché flambe sous l'effet de la spéculation immobilière.

La crise du logement touche aussi bien les **étudiants**, en grande précarité locative, que des **personnes âgées** qui vivent dans un logement inadapté à leur situation et, souvent, font face à une perte de mobilité sans pouvoir déménager. Des **actifs** quittent Nice ou y refusent des postes tant le logement y est cher. Des **familles nombreuses** en difficultés sont contraintes soit d'accepter de s'excentrer soit de vivre dans des logements trop petits.

A Nice, une personne sur 5 vit sous le seuil de pauvreté. Pour qu'un ménage puisse s'en sortir, la part dédiée au logement dans son budget ne doit pas dépasser 30% de ses dépenses mensuelles. Or une très grande partie des familles niçoises sont contraintes de consacrer 40, 50 voire 60 % de leurs revenus pour garantir un logement à leurs enfants. Le mécanisme est simple : plus le logement accapare une part importante du budget familial et plus la famille se prive de loisirs et de vie sociale, de vêtements, de nourriture ou de soins.

Lorsque l'on parle du phénomène de "**mal logement**" on pense aux logements insalubres, aux passoires thermiques, aux taudis et aux squats. En réalité une famille subit une situation de mal logement dès que son logement n'est plus adapté à ses besoins. A chaque fois qu'une famille habite un logement qui n'a pas suffisamment de chambres et que les parents doivent dormir dans le salon pour laisser la seule chambre disponible aux enfants, elle subit une situation de mal logement. A chaque fois qu'un enfant vit dans un appartement où n'a aucun endroit où faire ses devoirs tranquillement, il subit une situation de mal logement.

Nous voulons faire du logement la grande priorité de la mandature à venir.

Il faut rééquilibrer le rapport de force entre le **droit de propriété** et le **droit au logement** et **rendre le droit au logement réellement effectif à Nice.**

Stop à la spéculation immobilière :

Nice n'est pas à vendre !

Aujourd'hui une part trop importante du parc immobilier est captée soit par des résidences secondaires, soit par des logements vacants, soit par des locations touristiques. **Nous donnerons la priorité au logement des Niçoises et des Niçois face aux ravages du surtourisme.**

Afin de détailler le "dispositif logement" que nous déploierons sur l'ensemble d'une mandature, il faudrait détailler un plan de 12 à 14 propositions fortes et prendre plusieurs heures d'explications détaillées.

Nous laisserons de côté ce qui est déjà acté par le Programme Local de l'Habitat de la Métropolitain et que nous appliquerons : le permis de louer afin de limiter notamment les marchands de sommeil, le Bail Réel Solidaire pour faciliter l'accès à la propriété, la surélévation pour augmenter le parc de logement, l'habitat participatif pour développer des formes d'habitat coopératif alternatives, etc.

Nous ne détaillerons pas ici le dispositif d'hébergement d'urgence qui sera exposé ultérieurement dans le volet action sociale de notre programme, ni le vaste plan d'isolation thermique et phonique du bâti, qui relèvera du volet écologique de notre programme.

Nous ne présenterons pas non plus nos mesures concernant le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie car cela fera l'objet d'un événement spécifique.

Nous ne développerons pas non plus notre volet urbanisme et notamment notre plan pour désenclaver les quartiers défavorisés et sortir de la ghettoïsation.

Nous allons détailler aujourd'hui six propositions ciblées sur le logement :

1. Développer et mieux gérer le logement social
2. Imposer l'encadrement des loyers
3. Imposer un moratoire au surtourisme
4. Capter par expropriation les logements vacants depuis plus de 5 ans
5. Interdire la construction de nouvelles résidences secondaires

1. Développer et mieux gérer le logement social

- État des lieux :

- Nice dispose d'à peine **14 % de logements sociaux** alors que l'article 55 de la loi SRU impose un minimum de 25 % de logements sociaux.
- Le Programme Local de l'Habitat 2025 - 2030 de la Métropole Nice Côte d'Azur prévoit de construire 1 250 logements sociaux par an. Or pour atteindre l'objectif légal minimal, **il faudrait en produire 3 492 par an.**
- Selon les chiffres officiels, **26 000 familles** sont en attente d'un logement social.
- Entre clientélisme, priorité donnée aux actifs et « logement au mérite », **l'opacité règne toujours dans l'attribution des logements sociaux.**
- Le parc social est ancien et souvent délabré. Le **manque d'entretien est flagrant** (ascenseurs et interphones en panne, moisissures, problèmes récurrents d'accès à l'eau chaude et au chauffage, rats, cafards...).
- Le principal bailleur social du territoire métropolitain, Côte d'Azur Habitat, est dirigé depuis des années par des adjoints successifs au maire de Nice, tous cumulant plusieurs mandats et fonctions. **Aucun d'entre eux n'a été disponible à 100% pour s'occuper du logement social.**

- **Produire davantage de logements sociaux et produire mieux.** Pour rattraper le retard, il faut activer tous les leviers possibles :

- **Construire sans bétonner** : il s'agit de construire exclusivement sur les sites déjà anthropisés (transformés par l'homme), sans défricher des espaces naturels. Pour ce faire, nous généraliserons la préemption des sites anthropisés libérés pour y construire des logements.
- **Imposer la mixité sociale** : aujourd'hui vous pouvez construire à Nice un immeuble neuf de 1400 m² sans être obligé de consacrer une part des appartements au logement social. Le seuil de mixité sociale sera abaissé de 1 500 m² (une trentaine d'appartements en moyenne) à 500 m² (une dizaine d'appartements en moyenne). Concrètement dès qu'un immeuble de plus de 500 m² de surface habitable sera construit, 30 % des appartements devront être réservés au logement social. La mixité sociale doit être étendue à l'ensemble de la ville, quels que soient les quartiers (Cimiez, Mont Boron, Carré d'Or, etc.).
- **Systématiser la préemption** par la Ville et la Métropole sur les secteurs en tension pour capter les logements du parc privé mis à la vente et les convertir des logements en logements sociaux (acquisition - amélioration).

- Mieux gérer le parc social :

- **Garantir la transparence dans l'attribution** des logements sociaux : nous allons garantir la transparence dans l'attribution des logements et stopper net toutes les dérives clientélistes, en respectant strictement les critères objectifs d'attribution. Par exemple en systématisant l'anonymisation des dossiers qui passent en commissions. Ça sera donc la fin du logement social au mérite dans un système qui organise sa pénurie.
- **Lancer un grand plan de réhabilitation** du parc public : insalubrité, nuisibles, travaux d'entretien, ascenseurs, etc.
 - Nous créerons un « pôle d'entretien et travaux » conséquent avec des équipes en charge des petites réparations sur sites. Nous serons également extrêmement vigilants à fixer des cahiers des charges stricts aux prestataires devant assurer la maintenance et les réparations de certains équipements comme les ascenseurs.
 - Nous assurerons un suivi des bailleurs sociaux qui doivent garantir des conditions de vie décentes en logement social : salubrité des logements, eau chaude, chauffage, etc. Des sanctions seront prises si un bailleur laisse les habitants vivre dans des conditions indignes.
- **Donner aux locataires un réel pouvoir de décision :**
 - Nous renforcerons le poids des locataires dans les conseils d'administrations des bailleurs sociaux.
 - Nous créerons des « conseils de résidents » ayant accès aux contrats de maintenance (ascenseurs, chauffage, etc.), un droit de suivi et pouvant déclencher des enquêtes de diagnostics techniques. Ces conseils de résidents seront obligatoirement consultés sur certaines décisions (loyers, charges, travaux, réhabilitations / démolitions, etc.). Ils pourront être force de propositions et présenter leurs projets aux conseils d'administration dans bailleurs sociaux.
- **Nommer un-e président-e de Côte d'Azur Habitat disponible à 100% :**
 - Le parc public doit être présidé par un-e professionnel-le spécialisé-e, disponible à 100% et ne cumulant pas mandats et fonctions.
 - Nous nous engageons à doter Côte d'Azur Habitat d'une présidence et d'une direction réellement disponibles et autonomes.

2. Instaurer l'encadrement des loyers, freiner la spéculation immobilière

- **État des lieux :** il devient impossible de se loger à Nice. Le prix du mètre carré et le montant des loyers explosent. Nice a les loyers les plus chers de France après Paris ! Beaucoup quittent Nice ou renoncent à y venir en raison de la cherté du logement. Il faut stopper la folle augmentation des loyers et mettre fin aux loyers abusifs.

- **Une solution : l'encadrement des loyers.** Comme Paris, Lille, Lyon, Montpellier ou Bordeaux, Nice peut mettre en œuvre l'encadrement des loyers. Comment cela fonctionne ? Le montant maximum qu'un propriétaire peut fixer pour un loyer est calculé sur la base du prix du marché et est fixé chaque année par le préfet. Le loyer de référence tient compte du quartier, de l'année de construction du logement, de sa superficie et du nombre de pièces, de la typologie du logement (vide ou meublé). Des sanctions seront appliquées contre les propriétaires ne respectant pas l'encadrement des loyers (jusqu'à 5 000 € d'amendes pour les propriétaires privés et jusqu'à 15 000 € pour les agences immobilières). S'il ne permet pas une baisse massive des loyers, l'encadrement des loyers garantit d'empêcher la flambée des loyers et de freiner la spéculation immobilière.

3. Imposer un moratoire sur le surtourisme

- **Etat des lieux :** l'une des conséquences directes du surtourisme est la captation d'une part trop importante du parc de logement par l'hôtellerie et par les locations touristiques du type AirBnB avec une augmentation massive du prix au mètre carré sur l'ensemble de la ville.

La Ville de Nice a privilégié, de façon récurrente et délibérée, le tourisme sur les conditions de vie des habitants. Elle a cédé le foncier où s'est installé l'hôtel de luxe Mama Shelter bd Riquier. Elle a cédé également sur la cité marchande de la Buffa destinée à devenir, elle aussi, un nouvel hôtel. Elle prévoit d'offrir le site du commissariat Foch, là encore, à l'hôtellerie.

Nice a désormais assez de capacités d'hébergement touristique. Nous avons atteint le maximum viable de l'attractivité. Il faut rééquilibrer le développement de notre territoire en donnant la priorité aux conditions de logement des Niçoises et des Niçois.

- **Une solution : imposer un moratoire sur le surtourisme.** Comment cela fonctionne ? Nous activerons deux leviers disponibles :

1. Nous utiliserons tous les outils législatifs pour **limiter et contrôler drastiquement les locations touristiques de type AirBnb** : quotas par quartier, limitation à 90 jours de location par an, interdiction des passoirs thermiques, amendes administratives systématiques en cas de non-respect des règles, etc.

Nous créerons une **cellule de contrôle des locations touristiques** spécifiquement dédiée au respect de ces règles.

- 2. Nous nous engageons**, sur l'ensemble de la prochaine mandature et donc pendant les 6 années à venir, à **privilégier systématiquement les conditions de logement des Niçoises et des Niçois face au surtourisme**.

Partout où cela sera possible, **lors de chaque arbitrage** sur le devenir de parcelles ou d'immeubles changeant de propriétaires ou de fonctions, **nous ne céderont pas au surtourisme et nous logerons les habitant-es**.

Nous refuserons d'accorder des permis de construire pour tout projet consistant à **transformer des logements en hébergement touristique**

4. Exproprier les logements vacants depuis plus de 5 ans

- **Etat des lieux** : une part importante du parc de logements reste toujours « gelée », c'est-à-dire ni utilisée comme résidence principale ou secondaire, ni proposée à la location, ni proposée à la vente, ce sont des logements « vacants », en état d'abandon manifeste. Il y a plus de 30 000 logements vacants à Nice. La métropole atteint un taux de logements vacants de 12% alors que la moyenne nationale est de 8%. Certains logements restent vacants plusieurs années de suite et rien n'est fait pour les remettre sur le marché de la location ou de la vente. Or chaque logement disponible doit être mobilisé pour loger les Niçoises et les Niçois.

- **Une solution : l'expropriation !** Comment cela fonctionne ? Nous ferons l'inventaire des logements vacants à Nice selon leur durée d'inutilisation. Nous contacterons l'ensemble des propriétaires de logements vacants depuis au moins 5 ans. Nous leur laisserons un délai d'un an pour remettre leur logement sur le marché de la location ou de l'acquisition, en leur proposant un accompagnement personnalisé avec cofinancement des travaux de remise en état si besoin. Si, une fois le délai d'un an atteint, le logement n'est pas remis sur le marché, la procédure d'expropriation sera lancée par la municipalité pour convertir ces logements en logement social.

5. Interdire les constructions de nouvelles résidences secondaires

- **Etat des lieux** : on décompte 17 % de résidences secondaires dans la métropole, contre 10 % au niveau national. Des quartiers entiers deviennent des cités dortoirs sans vie, occupés et animés uniquement les quelques mois dans l'année. La spéculation immobilière écarte les locaux de l'accession au foncier pour construire leur maison. Il faut rééquilibrer le rapport de force entre le droit de propriété et le droit au logement.

- Une solution : l'interdiction ! Comme Chamonix, Saint Malo, Cancale ou Bonifacio, la Ville de Nice interdira la construction de nouvelles résidences secondaires, disposition devenue légale depuis novembre 2024. Comment cela fonctionne ? Il s'agit d'interdire toute nouvelle construction destinée à n'être qu'une résidence secondaire en définissant dans le PLU des zones réservées à l'habitat permanent. Le permis de construire devra indiquer la servitude, et l'acte notarié devra préciser que le logement doit être une résidence principale, à chaque transaction, et sur toute la durée de vie du bien.

Conclusion

Nous vous avons présenté nos propositions pour agir efficacement face à la crise du logement à Nice.

Face à la spéculation immobilière et au surtourisme : priorité au logement !	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Produire plus et viser 25 % de logements sociaux ➤ Réhabiliter les logements sociaux et mieux gérer le parc social : travaux, transparence, présidence indépendante ➤ Lutter contre la spéculation immobilière : l'encadrement des loyers 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Loger les habitant-es d'abord : imposer un moratoire sur le surtourisme (locations touristiques et hôtellerie) ➤ Capturer les logements vacants depuis plus de 5 ans : l'expropriation ➤ Interdire la construction de nouvelles résidences secondaires

Non, **Nice n'est pas à vendre**. Oui, **le mal logement n'est pas une fatalité** à Nice.

Oui, nous pouvons **rééquilibrer le développement de notre ville et de notre métropole en donnant la priorité aux conditions de logement des habitant-es** face au **surtourisme** et à la **spéculation immobilière**.

Nous avons la **détermination** et la **volonté politique** pour mener à bien ce combat.