



Collectif national des Habitants Permanents

L'ACTION DU CNHP EN 2024

LES AVANCEES DU CNHP EN 2023

Face à la crise du logement permanent, nos collectifs et associations d'habitants ont éprouvé le besoin de se rassembler au sein d'un collectif national qui a été créé en mai 2023 : le CNHP (Comité National des Habitants Permanents) regroupe désormais plusieurs dizaines de collectifs locaux qui luttent pour mieux maîtriser la location de courte durée (LCD), notamment dans les zones touristiques telles que le Bassin d'Arcachon, la Côte Basque, de nombreux sites bretons, Les Sables d'Olonne, Annecy, Marseille, etc...



La problématique de la raréfaction de l'accès au logement longue durée (location ou accession à la propriété) étant devenue nationale, l'Etat ne peut pas laisser aux seuls territoires l'entière responsabilité de gérer cette situation. Il doit imposer une réglementation stricte permettant de rétablir notamment en zone touristique l'accès au logement de longue durée.

Cet accès au logement de longue durée est loin de passer uniquement par la construction neuve : l'exemple des impacts de la réglementation des LCD, mise en application notamment à Bordeaux et à



Collectif national des Habitants Permanents

Saint-Malo, montre que cette réglementation est capable de ramener dans la longue durée un nombre important de logements qui avaient émigré vers la LCD.

Notre collectif a participé activement à l'élaboration de la proposition de loi n° 1928 par un groupe de parlementaires trans-partisan : cette PPL a été votée à l'Assemblée Nationale fin janvier 2024 et sera discutée au Sénat en Mai. Cette proposition de loi comporte plusieurs avancées positives : possibilité de plafonnement du nombre des LCD, obligation du diagnostic énergétique (DPE) et de l'accord de la copropriété, création d'une servitude de résidence principale dans les PLU, limitation des avantages fiscaux consentis aux LCD. Elle n'est cependant pas encore suffisante selon nous et beaucoup reste à faire (cf. nos propositions en annexe à la présente note).

En 2023, notre collectif a aussi développé son plaidoyer auprès des principales administrations concernées (Ministère du Logement, Ministère du Tourisme, Ministère des collectivités locales) ainsi qu'auprès de divers partenaires potentiels intéressés (Association pour un Tourisme Professionnel, Fondation Abbé Pierre, USH, FAGE, ...).

Nos visioconférences mensuelles ainsi que notre plateforme d'échanges sur Whatsapp ont également contribué à élaborer et à affermir notre plaidoyer, à échanger sur les situations auxquelles les collectifs ou associations locales ont à faire face, et plus globalement à élever le niveau de connaissances et d'expériences de l'ensemble des adhérents du CNHP sur les problématiques du logement permanent.

A noter à cet égard, que la composition de notre collectif est diversifiée : nous regroupons aussi bien des locataires que des propriétaires (mais conscients de l'intérêt général et de la nécessité de lutter contre le mal-logement) : cela nous différencie d'autres acteurs du secteur du logement.

NOS PROJETS POUR 2024

Le CNHP s'est rapidement manifesté comme étant un interlocuteur incontournable au niveau national pour tout ce qui concerne le logement permanent.

Une structure juridique est ainsi devenue nécessaire et nous avons constitué l'association « Collectif National des Habitants Permanents » : une assemblée générale constitutive a eu lieu pour cela le 24 février prochain à Paris.

Approfondir notre plaidoyer afin de convaincre de plus en plus d'acteurs et de partenaires de rejoindre le jeune réseau du CNHP constitue un objectif important pour la 2^{ème} année d'existence de notre collectif : cet approfondissement permettra notamment de mettre en lumière et de mieux expliciter les interactions fortes entre les impacts négatifs d'un développement exagéré des LCD, la difficulté à se loger et le phénomène du mal-logement en France.

Afin de populariser les objectifs de notre collectif, il sera également nécessaire en 2024 de développer plus encore l'information et la formation de nos adhérents. Les adhérents du



Collectif national des Habitants Permanents

CNHP proviennent en effet de différents horizons et ne sont pas tous familiers avec les 3 secteurs qui peuvent réalimenter le marché du logement permanent (LCD, mais aussi résidences secondaires et logements vacants). Tous ne sont pas non plus familiers avec les politiques publiques et les institutions publiques.

Notre action portera aussi sur la nécessaire veille économique, administrative et juridique sur l'ensemble des secteurs qui peuvent affecter les problématiques du logement permanent.

Nous poursuivrons également nos activités de collecte des données sur l'offre et la demande de locations de courte durée : des données exhaustives font en effet encore défaut et les collectivités locales souffrent de cette déficience pour élaborer leurs règlements municipaux de changement d'usage. Nous avons d'ores et déjà proposé aux administrations concernées de co-construire avec elles un observatoire permanent des LCD.

Parmi nos objectifs de 2024, figure aussi la volonté d'intervenir le plus possible dans des colloques ou séminaires sur la crise du logement de façon à sensibiliser toujours plus nos interlocuteurs à nos problématiques et à nos solutions, et de poursuivre notre assistance auprès des assemblées de copropriétés et des collectivités locales qui en ont besoin.

Dans cet esprit, nous prévoyons d'organiser en septembre 2024 des « Assises du logement permanent » : cette manifestation pourra rassembler à Paris à la fois nos adhérents, nos partenaires ainsi que quelques spécialistes du logement. Elle permettra de mettre en valeur des témoignages locaux de nos adhérents sur les problèmes du logement permanent et de déboucher sur des propositions argumentées pour résorber la crise du logement. Cette manifestation pourra se dérouler sur deux journées pendant une fin de semaine afin de réunir un maximum d'acteurs des collectifs locaux adhérant au CNHP.

Ces « Assises du logement permanent » comporteront d'une part des groupes de travail thématiques et d'autres part des séances plénières, sous forme de table-rondes d'acteurs engagés pour le logement.

Nous prévoyons 4 groupes de travail destinés à mieux expliciter les positions du CNHP :

- Un groupe sur le logement de courte durée notamment dans les secteurs touristiques : ce groupe explorera les moyens existants ou à mettre en œuvre pour limiter le développement exponentiel des LCD et en réduire le nombre sur des territoires où il s'en concentre trop,
- Un groupe sur les logements vacants qui sera chargé d'affiner les propositions du CNHP pour remettre sur le marché locatif les logements inoccupés,
- Un groupe sur les résidences secondaires : ce groupe élaborera des propositions pour limiter les résidences secondaires dans les secteurs où ce phénomène risque de conduire à une désertification des territoires en dehors des saisons touristiques,



Collectif national des Habitants Permanents

- Un groupe sur le logement des classes populaires, des personnes les plus défavorisées ou en situation précaire, qui analysera les liens entre le phénomène des difficultés à se loger et du mal-logement, face au « trop plein » des locations de courte durée, des résidences secondaires et des logements vacants dans certains territoires.

Bien entendu, l'année 2024 verra aussi se poursuivre nos actions de lobbying auprès des institutions et partenaires concernés par les problématiques du logement permanent.

L'ensemble des actions prévues pour 2024 sera fondé pour l'essentiel sur le bénévolat, en faisant appel aux ressources humaines des collectifs locaux.

Néanmoins, un minimum de dépenses propres au CNHP ne pourra pas être évité, d'une part pour tenir notre AG constitutive et surtout les Assises de l'habitat permanent et d'autre part pour se doter de quelques outils de communication.

BUDGET PREVISIONNEL 2024

DEPENSES		RECETTES	
Hébergements Assises sept 2024	1 500 €	Cotisations individuels	500 €
Déplacements Assises sept 2024	6 000 €	Cotisations collectifs/assoc	1 000 €
Autres déplacements	500 €	Prestations/interventions	1 000 €
Création graphique/charte	1 000 €	Dons et divers	1 000 €
Outils de promotion	1 500 €	Subventions	8 000 €
Frais de réception AG du 24/02	500 €		
Télécoms et divers	500 €		
TOTAL DEPENSES	11 500 €	TOTAL RECETTES	11 500 €



Collectif national des Habitants Permanents

ANNEXE : LES PROPOSITIONS DU CNHP

Rester, redevenir...des Territoires Habitables !

La beauté et richesse d'un quartier, d'un hameau, d'une commune, d'une île, d'une ville tiennent beaucoup à la présence durable de personnes d'origines et de parcours divers.

Maintenir / Accueillir des Habitants Permanents et garantir une mixité inter générationnelle, sociale, ethnique, genrée...doit être *l'objectif* à atteindre pour le bien et mieux vivre ensemble dans un territoire !

Permettre à tous et toutes de bénéficier d'un toit, d'un logement abordable permanent digne, respectueux...de l'humain et de l'environnement est l'élément prioritaire pour l'atteindre.

C'est pourquoi il convient de réduire le « trop plein » de Locations de Courte Durée, de résidences secondaires, et logements vacants, car cela libèrerait rapidement un nombre certain de logements en faveur d'habitants permanents.

Ces trois axes sont le socle commun qui fédère les membres (Citoyens, Collectifs, Associations, Fondations...) du CNHP.

REDUIRE LE TROP PLEIN DES LOCATIONS DE COURTE DUREE

La proposition de loi LE MEUR/ECHANIZ citée ci-dessus a déjà repris bon nombre de nos propositions concernant une meilleure maîtrise des LCD.

Nous considérons cependant que les propositions ci-après permettrait d'améliorer encore le dispositif :

- Mettre fin au régime réel des BIC pour la location meublée qui permet aux professionnels d'échapper le plus souvent à l'impôt, et aligner l'ensemble du secteur de la location sur le régime des revenus fonciers,
- Instaurer une incitation fiscale spécifique et temporaire en faveur de la location de longue durée, afin de faire face à l'urgence de la crise actuelle du logement,
- Permettre aux collectivités de restreindre le changement d'usage à une seule autorisation par foyer fiscal,
- Obtenir de l'administration et rendre publiques les informations sur les contrôles de l'application effective de la réglementation des LCD,
- Accompagner les petites communes dans la mise en place de moyens de contrôle plus efficaces,
- Généraliser la réglementation du changement d'usage à toutes les communes,
- Imposer l'affichage public des demandes de changement d'usage en Mairie (à l'image de l'affichage des permis de construire) afin de favoriser le contrôle citoyen,
- Répondre plus complètement aux problématiques des copropriétés face à l'envahissement par les LCD.



Collectif national des Habitants Permanents

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES :

- Créer une « sous-destination » pour les résidences secondaires, afin que les collectivités puissent agir par le biais du règlement de leur P.L.U. (la servitude d'habitation principale qui sera instaurée par la PPL Le Meur/Echaniz nous semble trop fragile),
- Mettre à l'étude par un groupe parlementaire la faisabilité d'une loi similaire à la loi Weber adoptée en Suisse en 2012, qui instaure un quota maximum de 20% de résidences secondaires,
- En cas de mutation d'une résidence principale en résidence secondaire, instaurer une majoration de la taxe additionnelle sur les droits de mutation à titre onéreux, ou bien une majoration de la taxe sur les plus-values.
- Intégrer les résidences secondaires dans le calcul des 25% de logements sociaux,
- Promouvoir le logement social dans les secteurs touristiques et favoriser les opérations en OFS/BRS, afin de réduire l'écueil du foncier trop cher et de proposer du logement abordable aux familles les plus défavorisées.

AGIR SUR LES LOGEMENTS VACANTS

- Renforcer l'efficacité du dispositif LOC'AVANTAGES encore trop peu connu et dont l'attractivité est insuffisante pour les propriétaires,
- Généraliser la TLV (Taxe sur les Logements Vacants) à toutes les communes qui ne sont pas en déprise,
- Permettre aux Communes et EPCI de relever le taux de cette taxe en fonction de la pression de la demande de logements permanents sur leur territoire,
- Mettre en œuvre un dispositif de PTZ (prêt à taux zéro) pour les propriétaires de logements vacants qui ne disposent pas de moyens financiers pour rénover.
- Autoriser les communes et EPCI à procéder elles-mêmes à la réquisition de logements vacants (conditions à élaborer avec les organisations d'élus)