



LOGEMENT

La bataille des loyers est engagée

ELSA SABADO ([URL:/USERS/ELSA-SABADO/](https://www.alternatives-economiques.fr/users/elsa-sabado/)) | 18/05/2020 |

Contrairement à de nombreux pays en Europe, le gouvernement français n'a pas mis en place de dispositif de soutien aux locataires, alors que les difficultés de paiement sont déjà présentes. Associations et experts débattent des solutions envisageables.

Le logement constitue, depuis le début de la crise, un terrain d'intervention majeur des gouvernements européens. Au Portugal, les loyers du parc social ont été suspendus jusqu'en juin, et leur paiement pourra être échelonné sur dix-huit mois. Idem dans la ville de Barcelone, avec un délai qui s'étire même jusqu'en décembre 2021. En Allemagne, le gouvernement donne jusqu'à juin 2022 à l'ensemble des locataires qui n'ont pas pu payer leurs loyers durant la crise pour éponger leurs dettes, et les protège d'ici là de toute expulsion.

De son côté, le gouvernement espagnol a accordé un moratoire aux locataires dont les propriétaires possèdent plus de dix immeubles, ou 1 500 m². Les parties devront trouver un accord à l'issue de la crise, faute de quoi les grands propriétaires devront effacer la moitié des

dettes de leurs locataires. Les autres locataires devront faire appel à des microcrédits remboursables en six ans. Au Royaume-Uni, enfin, un fonds de 1 milliard de livres a été débloqué pour aider 4 millions de ménages à payer leurs loyers.

La France à la rue

La France, elle, reste loin de telles ambitions. Le gouvernement s'est contenté de repousser le terme de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet prochain, et de mettre en place un numéro vert « SOS loyers impayés »... qui existait déjà. « *Par définition, ce report ne concerne que les personnes qui n'ont pas payé leurs loyers un ou deux ans auparavant. Et la hotline ne règle pas les impayés* », commente Manuel Domergue, directeur des études à la Fondation Abbé Pierre. « *Le gouvernement considère que la question des loyers est réglée par la mise en place du chômage partiel. C'est une pure fiction !* », tacle-t-il encore.

Pour l'heure, la majorité des locataires français ne rencontrent pas de difficultés à payer leur loyer. Mais les effets de la crise se font déjà sentir pour les plus pauvres d'entre eux. « *Une partie de la baisse des revenus est invisible : celle qui concerne surtout le bas de l'échelle sociale, et notamment les 2,5 millions de Français qui vivent de revenus informels*

(url:https://www.latribune.fr/economie/france/l-economie-souterraine-represente-12-du-pib-francais-808842.html). *Ceux qui perçoivent des minima sociaux insuffisants pour vivre, et qui complètent leurs revenus avec des gardes d'enfants, du jardinage, des ménages, des travaux non déclarés* », détaille le responsable associatif.

Il poursuit : « *Si l'on additionne ces 2,5 millions de Français, les 600 000 chômeurs supplémentaires des huit dernières semaines, ceux qui ont perdu 15 % de leurs revenus avec le chômage partiel, les précaires, les intermittents... Cela représente des millions de gens.* »

Pierre Concialdi, chercheur à l'Ires, a justement tenté de les dénombrer. Croisant des données de l'Insee et celles d'une enquête de la Fondation Jean Jaurès, il montre

(url:http://www.ires.fr/index.php/etudes-recherches-ouvrages/eclairages/item/6152-eclairages-016-confinement-recession-et-baisse-des-revenus-quel-impact-des-charges-fixes-de-logement-sur-les-contraintes-budgetaires-des-menages) que 4 millions de ménages feraient face à une baisse des revenus et au maintien du niveau de leurs dépenses « pré-engagées », dont le loyer est la principale composante. Parmi eux, 2,5 à 2,8 millions de ménages (soit 6 à 7 millions de personnes) se retrouveraient en difficulté immédiate pour payer leur loyer.

L'impayé qui vient

Le gouvernement a débloqué une série d'aides sociales d'urgence début mai : 200 euros pour les étudiants bénéficiant des APL, 150 euros pour les allocataires du RSA et de l'ASS (l'allocation de solidarité spécifique versée aux chômeurs en fin de droits) et 100 euros par enfant pour ceux du RSA, de l'ASS et des APL. Trop peu, et trop tard, jugent les associations de défense du droit au logement.

« Ces aides représentent 800 millions d'euros, soit 1 % du plan de soutien. Hier encore, nous prenions connaissance des conditions drastiques d'octroi de l'aide aux étudiants, qui n'arrivera que trois mois après le début de la crise. Autant d'illustration de la pingrerie du gouvernement quand il s'agit d'aider les pauvres, alors que des dizaines de milliards sont dépensés pour les grandes entreprises », tempête Manuel Domergue.

Du côté des propriétaires, on reste serein. « Nous n'observons pas de hausse des incidents de loyers. Les mêmes échos nous reviennent de Visale, le dispositif qui garantit les loyers d'Action Logement – l'ancien 1 % patronal –, ainsi que des gestionnaires de biens », assure Pierre Hautus, directeur de l'UNPI, qui regroupe les propriétaires.

L'Union sociale de l'habitat (USH), qui regroupe les bailleurs HLM, annonce quant à elle 4,8 % d'impayés en avril, contre 4 % en mars. « Nous n'en sommes qu'au début, tempère toutefois Dominique Hoorens, directeur des études de l'USH. Pour nous, la question n'est pas celle de la masse des impayés aujourd'hui, mais du cumul de ceux-ci dans le temps. »

Les organismes qui logent les plus précaires tirent déjà la sonnette d'alarme : le bailleur Freha, par exemple, a enregistré en avril 50 % d'impayés, et en Seine-Saint-Denis plusieurs organismes signalent une mauvaise rentrée des loyers en avril ([url:http://www.leparisien.fr/seine-saint-denis-93/coronavirus-les-bailleurs-sociaux-de-seine-saint-denis-face-a-une-vague-d-impayes-sans-precedent-13-05-2020-8316585.php](http://www.leparisien.fr/seine-saint-denis-93/coronavirus-les-bailleurs-sociaux-de-seine-saint-denis-face-a-une-vague-d-impayes-sans-precedent-13-05-2020-8316585.php)).

Moratoire sur le moratoire

Dès le début du confinement, l'association Droit au logement (DAL) a, elle, appelé le gouvernement à mettre en place un moratoire sur les loyers. Puis, « comme les semaines passaient et que le gouvernement ne faisait rien, nous avons appelé tous les locataires à reporter le paiement de leurs loyers en solidarité avec ceux qui ne pouvaient pas le payer, explique Jean-Baptiste Eyraud, son porte-parole. L'idée est de suspendre le paiement du loyer pendant la crise, puis, à son issue, d'effacer les dettes de ceux qui n'ont pas les moyens de payer, soit en les exonérant, soit en faisant appel à l'aide de l'Etat. »

L'appel a rallié d'autres associations de locataires, telles que la CNL et la CLCV, et une proposition de loi a été déposée dans ce sens par le groupe France insoumise ([url:http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/115b2816_proposition-loi](http://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/115b2816_proposition-loi)) à l'Assemblée nationale. En parallèle, encouragés par la grève des loyers aux Etats-Unis ([url:https://westriketogether.org/](https://westriketogether.org/)) et en Espagne ([url:https://www.bastamag.net/greve-des-loyers-Espagne-moratoire-sans-abris-droit-au-logement-expulsions](https://www.bastamag.net/greve-des-loyers-Espagne-moratoire-sans-abris-droit-au-logement-expulsions)), des collectifs locaux tels que l'APU Fives, à Lille ou « Onnepaiplus31 » à Toulouse, essaient d'organiser des mouvements similaires dans les villes françaises. « L'activité globale, en France, enregistre une baisse de 35 %... mais le secteur immobilier est totalement épargné. La question du moratoire mérite donc d'être posée », relève de son côté le chercheur Pierre Concialdi.

La revendication est pourtant loin de faire consensus. « *Annuler trois mois de loyers, c'est faire une croix sur 18 milliards d'euros !* », prévient Pierre Madec, économiste à l'OFCE. « *Surtout, une telle mesure serait injuste, en exonérant des ménages qui n'en auraient pas besoin, et en mettant en difficulté des petits propriétaires, endettés ou dépendant de ces revenus pour vivre. En revanche, cibler et aider les locataires en difficultés serait peu coûteux et techniquement assez simple.* »

Quant à Pierre Hautus, il est vent debout contre cette idée: « *Pourquoi, en France, faut-il donc qu'un secteur épargné soit tout de même impacté ? Notre secteur a de faibles marges de manœuvre et il a besoin de dynamisme. Environ 80 à 90 % des 2,7 millions propriétaires des 6,5 millions de biens immobiliers n'en possèdent qu'un ou deux.* »

Qui va payer ?

L'une des différences avec un pays comme l'Allemagne est en effet qu'un moratoire pèserait ici beaucoup plus sur les propriétaires individuels. « *Outre-Rhin, une grande partie des logements est détenue par les investisseurs institutionnels, alors qu'en France, ils s'en sont totalement désintéressés, parce que l'investissement dans les immeubles de bureaux était plus rentable. Résultat : les logements sont en grande majorité possédés par des personnes physiques* », détaille Pierre Madec.

« *Nous ne mettons pas tous les propriétaires dans le même sac, reconnaît lui-même Jean-Baptiste Eyraud. Parmi eux, un tiers sont accédants et s'ils ont des difficultés à honorer leurs remboursements, il faudrait les aider aussi. Mais ceux qui possèdent un autre logement que le leur peuvent contribuer à l'effort.* ». Une démarche qu'approuve Pierre Concialdi : « *si l'on peut cibler les locataires, pourquoi ne pourrait-on pas en faire autant pour les propriétaires ?* »

Problème : sur ce phénomène les statistiques officielles sont en retrait. « *Dans les années 2000, on savait qui possédait un, deux, dix logements et on appelait à la réquisition pour les propriétaires qui en avaient plus de cinq. Aujourd'hui, ce n'est plus possible* », déplore le porte-parole.

Mais même ciblé, le moratoire divise. [L'USH vient de signer une charte de bonnes pratiques avec les associations de locataires](http://www.union-habitat.org/communiqués-presse/le-mouvement-hlm-et-les-associations-nationales-de-locataires-signent-une-charte) ([url:http://www.union-habitat.org/communiqués-presse/le-mouvement-hlm-et-les-associations-nationales-de-locataires-signent-une-charte](http://www.union-habitat.org/communiqués-presse/le-mouvement-hlm-et-les-associations-nationales-de-locataires-signent-une-charte)), assurant le repérage, le contact et le suivi des familles en difficulté, ainsi que la possibilité d'étaler leurs dettes jusqu'en septembre 2020. En parallèle, l'association de bailleurs appelle au renforcement du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), qui a justement pour vocation d'aider les locataires rencontrant des difficultés.

« *Les impayés ne doivent pas se répercuter sur les finances des bailleurs sociaux, déjà fragilisés par la baisse des APL et la mise en place de la « réduction loyer solidarité », qui est en fait une ponction directe sur la trésorerie des HLM* », prévient Dominique Hoorens, leur directeur des études.

Même son de cloche, enfin, à la Fondation Abbé Pierre, où l'on craint les effets macroéconomiques d'un moratoire sur les loyers. « *Il faut que l'Etat double le FSL pour arriver à un budget de 700 millions d'euros* », affirme Manuel Domergue. Comment ? « *Il faut mettre les plus hauts revenus à contribution en rétablissant l'ISF. C'est également le moment de solliciter le secteur immobilier qui a beaucoup profité ces dernières années et de reparler de l'encadrement des loyers* », estime-t-il.

Pierre Madec rappelle de son côté qu'une garantie universelle des loyers (GUL) avait été instaurée par la loi Alur de 2014, mais n'a finalement jamais vu le jour. « *L'idée était de garantir aux propriétaires le paiement des loyers et de confier aux impôts le règlement des problématiques d'impayés. Cela coûterait 400 millions d'euros, pas grand chose par rapport aux sommes débloquées en ce moment.* »

Sans surprise, Pierre Hautus rejette quant à lui toute contribution de ses propriétaires, que ce soit par le biais d'une suspension des loyers ou d'une taxe nouvelle sur la propriété immobilière ou foncière. La bataille des loyers ne fait que commencer...

Petite histoire des moratoires ([url://petite-histoire-moratoires/00092786](http://www.alternatives-economiques.fr/petite-histoire-moratoires/00092786))

La première fois qu'un moratoire sur les loyers fut déclaré, c'était pendant la Révolution Française, réservé aux soldats envoyés défendre la patrie. La seconde occurrence d'un « moratoire-délai » advint en 1870, lors de la chute de l'Empire, en pleine guerre de Prusse. Le gouvernement de Défense Nationale prend le relais, et déclare un « moratoire-délai » de trois mois pour les soldats. La majorité royaliste emporte ensuite les élections, et met fin au moratoire en même temps qu'il retire les canons de la Butte Montmartre début 1871. En février, la Commune débute, et annule purement les loyers dans le département de la Seine. Avant même la semaine sanglante, qui marque son terme, le gouvernement des Versaillais légifère. «

Thiers savait qu'il ne pouvait pas simplement mettre fin au moratoire. Des commissions paritaires sont organisées, et, pendant deux ans, vont régler les litiges entre propriétaires et locataires, annulant toujours au moins une partie de la dette. Une manière, sinon d'emporter l'adhésion des classes populaires après la répression de la Commune, au moins d'acheter la paix sociale

», explique Danièle Voldman, historienne des questions urbaines au Centre d'Histoire Sociale de Paris I.

Le moratoire refait surface avec la déclaration de la guerre de 14, et ce dans tous les pays belligérants. Prorogé de trois mois en trois mois, il sert à assurer aux soldats envoyés au front que leur famille gardera un toit. Rapidement étendu à l'ensemble des classes populaires, ce moratoire ne prendra fin qu'en mars 1918. Les propriétaires, qui participent au début de bonne grâce à l'Union sacrée, ne tardent pas à s'organiser et obtenir de l'Etat une indemnité.

A l'issue de la grande guerre, les rapports de force ont changé, et la menace de crise sociale explique que le gel des loyers perdure malgré l'inflation galopante. Entre les deux guerres, 36 décrets viendront aménager ce blocage des loyers, sans jamais le supprimer. Le logement est rendu accessible aux classes populaires... mais, faute d'incitation à l'entretien, il se dégrade, et la construction ralentit, car l'investissement locatif perd de son intérêt. D'aucuns lui attribuent la crise du logement qui a fait rage entre les deux guerres.

Le moratoire sur les loyers ne prendra fin qu'avec de la loi de 1948, qui autorise une augmentation des loyers construits avant cette date, en contrepartie de la garantie qu'il n'y en aura pas ultérieurement, et du droit absolu accordé au locataire à rester dans les murs. Les loyers des logements construits après la loi sont, eux, libéralisés. Les

débats ([url:https://www.metropolitiques.eu/Les-limites-de-la-doxa-sur-le-controle-des-loyers.html](https://www.metropolitiques.eu/Les-limites-de-la-doxa-sur-le-controle-des-loyers.html)),

entre historiens sur les effets pervers de ce gel sont encore vifs, et réapparaissent à chaque tentative d'encadrement des loyers. « Dans l'entre-deux-guerres comme aujourd'hui, chaque faveur accordée à une catégorie de population est impossible à remettre en cause ultérieurement »,

rappelait encore récemment ([url:https://www.lemonde.fr/economie/article/2013/07/19/le-controle-des-loyers-de-l-entre-deux-guerres_3449904_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2013/07/19/le-controle-des-loyers-de-l-entre-deux-guerres_3449904_3234.html)),

l'économiste David Le Bris. Voilà qui explique peut-être en partie le peu d'ardeur du gouvernement à se saisir de la variable des loyers.