



Loyers, traites, expulsions : Agir contre l'inertie du pouvoir

[« Pour un moratoire, suspendons notre loyer ».](#)

Fin avril, plusieurs centaines de milliers de locataires et accédants n'ont sans doute pas pu payer leur loyer ou leur traite. Face au déni du gouvernement et au consentement implicite des bailleurs privés, il est utile d'apporter un éclairage sur les enjeux politiques dans le secteur du logement, vu de la fenêtre des habitant.e.s et de leurs fins de mois lourdes de menaces futures¹.

Locataires, accédants, oubliés de la crise : 2,5 à 2,8 millions de ménages en difficulté

Le confinement décidé par le gouvernement a mis à l'arrêt la moitié des travailleur.euse.s. Les secteurs du tourisme, de la restauration, du BTP, du commerce, de l'entretien, des aides à la personne... grands pourvoyeurs de petits boulots sont suspendus. Une part conséquente de la population perd en partie ou totalement ses revenus, sans être protégée par les mesures de renforcement du chômage technique et de l'assurance maladie. Beaucoup sont cantonnés dans le travail informel, l'intérim, la « petite entreprise » ou aux mains de patrons voyous.

Une note de l'IRES (Institut de Recherche Économique et Sociale), - [Note IRES Pierre Concialdi](#), publiée le 17 avril, indique que 2,5 à 2,8 millions de ménages, soit 6 à 7 millions de personnes, sont en difficulté pour payer leurs charges de logement, loyer ou remboursement de prêt, ayant vu leurs ressources baisser voire disparaître, et ne disposant pas d'une épargne suffisante pour faire face.

De plus, les retraités et les allocataires de minimas sociaux, qui ne sont pas comptés dans l'étude car n'ayant pas subi une baisse de revenu, risquent d'être également confrontés à des difficultés relatives à la hausse des charges de la vie courante (alimentation, énergie...) durant le confinement.

Encore et toujours le logement cher, sous la botte des bailleurs

Rappelons que les loyers et les prix de l'immobilier et du foncier ont atteint des plafonds historiques dans toutes les grandes agglomérations. La récession et ses effets vont impacter d'autant plus les ménages qui consacrent déjà une part élevée de leur revenu au paiement de leur logement.

Ainsi, le taux d'effort net moyen se situait déjà en 2013 à 28% dans le secteur locatif privé, 24 % en HLM et 27% en accession. Le tiers le moins riche des locataires du privé et des accédants y consacre 33%, et les locataires HLM 25%. Quant aux 10% les moins riches, le taux d'effort grimpe à 55% dans l'accession, 42% dans le locatif privé et 28% en HLM². Depuis 2013, les taux d'effort ont immanquablement progressé et il ne s'agit que d'une moyenne, évidemment plus élevée dans les zones tendues telles que l'Île-de-France et les autres métropoles.

Pressurisés par ces échéances mensuelles, les habitant.e.s redoutent les sanctions émanant des bailleurs ou des banques qui disposent d'un arsenal de mesures graduelles mais puissantes conçues pour faire payer la dette coûte que coûte, et ayant pour effet de plonger de plus en plus d'habitant.es dans la spirale de l'impayé, de l'endettement et de l'expulsion.

Par conséquent, les jugements d'expulsion pour impayés sont en hausse, passant de 75 132 en 1998 à 120 202 en 2017, soit une hausse de 60% sur 20 ans.

Les gouvernements successifs ont beau créer des dispositifs de prévention de plus en plus complexes, au risque de stigmatiser et marginaliser les habitants insolubles, le nombre d'expulsion augmente

¹ La France comptait en 2018 près de 6 millions d'accédants à la propriété et 12 millions de locataires, dont 5 millions de locataires du parc social - INSEE

² Source Fondation Abbé-Pierre – INSEE ENL 2013

inexorablement à mesure que le coût du logement s'élève et que les APL sont rabotées. Ces dispositifs ralentissent l'augmentation des dégâts sociaux de la crise du logement, sans toucher aux racines du problème : le logement cher et la spéculation.

Crise sanitaire et logement : le Gouvernement, entre inaction et enfumage

Devant le risque massif d'impayés qui se profile pour les prochains mois, le gouvernement répète à l'envi aux milieux de l'immobilier qu'il ne prononcera [pas de moratoire des loyers](#). Il renvoie les locataires en difficulté vers le FSL – Fonds de Solidarité pour le Logement, ou vers le numéro d'appel téléphonique de l'ADIL (organisme para institutionnel qui informe aussi bien les bailleurs que les locataires ou les accédants) sans consacrer le moindre euro supplémentaire pour renforcer les équipes de l'ADIL et les financements du FSL.

Le FSL peut certes aider certains locataires à résorber une dette de loyer ponctuelle, mais à la condition d'être solvable. Ce fonds annuel de 350 millions d'euros, financé au 2/3 par les départements, auquel l'État n'apporte que 100 millions, est souvent épuisé avant la fin de l'été. Un bailleur privé n'a aucune obligation de le saisir, par contre après 2 mois d'impayés il doit informer la CAF qui alors suspend le versement de l'APL, creusant rapidement la dette.

Dès lors, que peuvent faire les conseillers de l'ADIL sinon renvoyer les locataires vers le FSL, comme le feront les travailleurs sociaux et certains bailleurs sociaux inquiets de voir gonfler les impayés et donc les pertes sèches de loyers ?

En clair, le Ministre du logement fait tourner en rond les habitant.e.s en difficulté, manière de laisser bailleurs et locataires en face à face et d'user les velléités de résistance.

La fin de la trêve des expulsions a été repoussée au 31 mai, car justifier d'expulser des habitants pendant le confinement paraissait difficile, d'autant plus que le 115 est déjà débordé. Défaillant, comme en matière de masques et de tests, le Gouvernement n'a pas jugé nécessaire de fournir les moyens de répondre aux demandes d'hébergement de milliers de sans-abris en détresse³.

Les bailleurs ont aussi à perdre

La totalité des loyers nets encaissés par les bailleurs, une fois décomptée l'APL, se chiffre mensuellement à 5,1 milliards d'euros dont 1,4 milliards pour les HLM et 3,7 milliards pour les bailleurs privés⁴.

Si l'on tient compte de la note de l'IRES, au moins 10% des locataires pourraient se révéler insolvable fin avril et par la suite. Il faudrait donc consacrer au minimum 500 millions d'euros par mois de confinement, puis par mois de crise, pour compenser les impayés de loyers. C'est bien peu au regard des 110 milliards que le Gouvernement injecte dans l'économie.

Étonnamment, les bailleurs s'expriment assez peu au sujet d'une aide de l'État pour faire face à la puissante vague d'impayés qui s'annonce. La Fondation Abbé-Pierre a réclamé la création d'un fonds, comme le DAL ainsi que plusieurs associations et syndicats qui soutiennent notamment la campagne [« pour un moratoire suspendons notre loyer »](#). Le CNH a demandé que soit abondé le FSL. Quelque soit la formule, il faudra qu'elle soit facile d'accès pour les habitant.e.s, et qu'elle ne soit pas un prétexte pour déshabiller les HLM, (in fine leurs locataires) afin de renflouer les bailleurs privés.

Les fédérations HLM tentent d'amortir la crise :

[Les fédérations de bailleurs sociaux](#), et 5 associations de locataires (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF) dans un communiqué commun du 23 avril 2020 demandaient déjà que l'État abonde le FSL préconisaient un

³ Le président du Samu social de Paris (le monde du 21-4-20), reconnaît qu'au moins un millier de sans abris restent dans les rues désertes de la capitale et « en grand désarroi »... Ce nombre est très certainement sous estimé. Dans les autres métropoles, la situation est similaire.

⁴ Comptes du logement

rattrapage des ponctions opérées sur les APL pour solvabiliser les locataires et demandaient la trêve des expulsions toute l'année 2020, en quelque sorte une « année blanche des expulsions ».

Le 5 mai, ils ont élaboré et signé une charte d'accompagnement des locataires en difficulté, face à la hausse exceptionnelle des impayés de loyer qui devrait encore s'aggraver dans les mois à venir. Cette charte invite les bailleurs sociaux à suspendre les sanctions contre les locataires en impayé jusqu'en septembre.

C'est un premier pas, mais elle ne répond pas aux attentes des locataires modestes et aux exigences qui montent dans les quartiers populaires :

- Rien n'oblige les bailleurs sociaux à s'engager dans le processus de suspension des sanctions.
- Cette charte n'est pas opposable en justice : pour être force de loi, c'est au gouvernement de prendre la mesure notamment dans le 2^{ème} projet de loi d'état d'urgence sanitaire en discussion.
- C'est aussi au gouvernement de financer les aides aux impayés via le FSL ou une aide à la quittance, ce qu'il ne veut toujours pas faire.
- C'est donc les locataires en impayé, nombreux, qui se trouveront devant les tribunaux dans quelques mois si le gouvernement persiste à ne rien faire, car la charte ne prévoit pas non plus d'effacer les impayés et ne demande pas à la CAF de maintenir les APL en cas d'impayé
- C'est aussi les organismes HLM, déjà mis à la diète par les ponctions opérées par le gouvernement qui connaîtrons des difficultés accrues de trésorerie, et in fine les locataires qui verront leur cadre de vie se dégrader ou leur loyer encore augmenter.

Il faut donc un vrai moratoire des loyers qui suspend les sanctions, efface les dettes des locataires en difficulté et efface les loyers du confinement, par une loi et des financements publics.

Les bailleurs privés font ils l'impasse sur leurs intérêts ?

Du côté des bailleurs privés, [l'UNPI défend une ligne hostile au moratoire](#) brandissant la caricature éculée du « petit bailleur privé retraité qui survit grâce au loyer ».

Pourquoi l'UNPI ne se tourne pas vers l'État pour demander une aide pour ces petits bailleurs confrontés aux impayés de locataires en détresse ? Il invite même ses adhérents à accorder des délais de paiement et à se montrer généreux à l'égard de leurs locataires, suivant ainsi les recommandations du gouvernement. Si les locataires risquent l'expulsion et la mise à la rue, les bailleurs risquent de perdre beaucoup en impayé et en frais de procédure (Cf. [Les Échos : éviter le contentieux](#))

[Des articles de presse](#) ont mis en valeur quelques bailleurs privés accordant des remises de loyer, lesquels ne seront sans doute pas bien nombreux, comme on l'a vu en 2017, lorsque E. Macron avait invité les bailleurs à baisser leur loyer de 5 euros pour compenser le coup de rabot sur l'APL.

Avançons quelques hypothèses sur cette surprenante retenue : les bailleurs privés espèrent peut être passer le cap sans difficulté, ou n'ont pas mesuré l'ampleur de la crise, ou ont reçu des assurances du Gouvernement, ou bien attendent de connaître l'ampleur des dégâts, ou alors sont paralysés face au risque de tsunami immobilier à l'image de l'effondrement des bourses et du baril de pétrole et s'accrochent au gouvernement comme à une bouée de sauvetage... peut-être est ce tout cela en même temps.

De son côté, le Ministre du logement ne ménage pas ses efforts pour recevoir (en vidéo conférence) et rassurer le petit monde de l'immobilier, du BTP, des bailleurs, de l'assistance aux sans-abris et même des associations de locataires.

Pour l'heure, les locataires et les accédants sont parmi les sacrifiés de la crise sociale en cours et, toute proportion gardée, les bailleurs sociaux et les petits bailleurs pourraient en être les victimes collatérales.

Une vague d'expulsions sans précédent en France, de l'intensité de celles qu'ont connu les accédants américains et espagnols après la crise des subprimes, en 2008, est plausible si le gouvernement poursuit sa stratégie de l'inertie.

Vers une nouvelle crise immobilière ?

Comme lors de la crise immobilière qui a suivi celle des subprimes de 2007, la chute des prix immobiliers et fonciers dans les métropoles est possible. Pour certain.es il s'agit d'une correction, après la flambée immobilière ininterrompue de la décennie.

Pour l'heure le secteur est sous pression. La FNI (fédération nationale de l'immobilier), craint la disparition de 3000 structures, le tourisme est à l'arrêt. Les ventes sont à l'arrêt et les promoteurs immobiliers se trouvent au bord de la déroute. Pour arranger le tout, les taux d'intérêt bas qui avaient nourri la vague spéculative remontent. Ils attendent leur salut du gouvernement et le Docteur Dinin est même de retour⁵.

Comme en 2008, les HLM vont apparemment être sollicitées pour secourir les promoteurs et racheter les projets immobiliers invendus, avec toutefois une difficulté : la trésorerie risque de manquer. Comme pour l'hôpital, les politiques libérales ont asséché la trésorerie des HLM après la suppression des aides à la pierre, la réduction drastique des APL et le relèvement de la TVA. La crise sanitaire risque d'aggraver la situation.

Dans ce contexte prévisible de crise immobilière, la production neuve est également impactée, d'autant plus que les grands acteurs du BTP se sont lancés dans le secteur juteux de la promotion immobilière. Le spectre du chômage frappe aussi à la porte. La relance du bâtiment pour la 3^{ème} fois en 30 ans passerait par la production de logements sociaux, et donc par le renforcement de l'aide publique aux producteurs, à moins que le gouvernement, plus pressé de soutenir le secteur privé, se lance dans des recettes fiscales douteuses, s'il n'a pas renoncé à son ambition de privatiser du logement social...

En France, attentisme irresponsable ou inertie calculée ?

L'inaction du gouvernement français tranche singulièrement avec les mesures prises dans certains pays européens, dont l'Allemagne, la Suisse, l'Espagne, l'Italie, le Portugal, ou la République tchèque, pour limiter d'emblée la crise sociale ; car perdre son emploi est un drame, mais perdre son logement constitue une catastrophe qui conduit à une dégradation rapide des conditions de vie.

La France sera-t-elle le dernier grand pays européen à mettre en place un moratoire des loyers ? Le gouvernement laissera-t-il expulser des centaines de milliers de ménages ? Le Gouvernement argue qu'il a prévu des aides financières aux salariés et aux ménages pauvres, mais il ne tient pas compte de ceux et celles très nombreux qui passent déjà à travers les mailles du filet social.

A l'approche du danger, et pour réagir au-delà de la simple pétition faute de pouvoir manifester « en vrai », nous avons proposé unitairement l'appel « pour un moratoire, suspendons notre loyer », sur le site www.loyersuspendu.org Il s'agit de dire au grand jour « *je ne peux pas payer mon loyer* » pour rompre l'isolement, voire la honte d'être en impayé. Il s'agit aussi de ne pas tolérer que nos voisins soient mis sur le trottoir un matin, de le dire maintenant pour tenter d'écarter la menace. Et si nous sommes locataires, nous pouvons le dire encore plus fort, car nous suspendons le paiement de notre loyer, quelques jours ou quelques semaines en mai. Plusieurs centaines de signataires suspendent leur loyer depuis le 1^{er} mai.

Que voulons nous ?

- **En urgence, un moratoire des loyers, c'est à dire la suspension des sanctions à l'encontre de locataires en impayé de loyer.** Il faut tout de suite bloquer le harcèlement commencé par certains bailleurs : 1^{ere} relance, 2^e relance... Bientôt le commandement de payer délivré par huissier, pour les impayés de mars, puis la coupure des APL qui creuse la dette, la convocation au tribunal pour expulsion...
- **Quelques milliards d'euros pour apurer les dettes locatives et effacer les mois du confinement** . Il faudrait aussi effacer les impayés des gros bailleurs privés et différer voire annuler le remboursement des emprunts des accédants défaillants.

⁵ Alain Dinin fondateur de Nexity, avait conseillé Sarkozy en 2008 pour sortir les promoteurs de la faillite. Le décès de son successeur en avril l'a contraint de reprendre la direction de la société.

- **2020 année blanche des expulsions** le temps d'amortir la crise et d'arrêter les expulsions sans relogement.
- **La baisse des loyers** particulièrement dans le secteur privé avec une hausse des APL en HLM et la **production massive de logement sociaux** pour les petites mains de l'économie souvent logées dans des conditions déplorables et une politique déterminée contre le logement cher et la spéculation.

Construire la mobilisation

Le mouvement commence, des locataires s'organisent dans des immeubles, comme à Bagnolet, qui refusent l'inacceptable : l'expulsion de leurs voisins. Ils ont suspendu leurs loyers, depuis le 1^{er} mai.

Puis vient le 1^{er} juin, les expulsions reprennent : bailleurs, agents immobiliers, avocats, huissiers sont déjà prêts pour expulser les habitants qui ont épuisé les recours avant le confinement et n'ont pas de solution de relogement, parmi lesquels beaucoup ont subi le contrecoup des baisses d'APL ces dernières années. Il faudra être à leurs côtés.

D'ici là, signons l'appel pour le moratoire des loyers et des traites, aidons les habitants menacés avec ceux et celles qui les soutiennent. Il faudra être dans la rue le dernier week-end de mai, s'il est encore possible de manifester, comme nous devions l'être le 28 mars, puis nous organiser dans nos immeubles et nos quartiers, pour entraver la machine à alimenter les expulsions, à créer du mal logement et à produire des sans abris !

Nous n'oublions pas les sans-abris, qui dès le 12 mai vont être remis sur le trottoir impitoyablement, en violation de la loi et en dépit du prolongement de l'état d'urgence sanitaire :

Réquisition des logements vides pour les sans logis et les très mal logés !

Un toit c'est un droit !

Droit Au Logement – 5 mai 2020
JB Eyraud