



# PFLMS

PLATE-FORME LOGEMENT DES MOUVEMENTS SOCIAUX

## **Réformes législatives indispensables:**

- 1 - Rendre effectifs les droits des mal logés et sans logis**
- 2 - Encadrer et baisser les loyers**
- 3 - Restaurer le droit à un logement stable**
- 4 - Stopper les expulsions et soutenir le maintien dans les lieux**
- 5 - Lutter contre le logement indigne**

**PLATE FORME LOGEMENT DES MOUVEMENTS SOCIAUX :**

<http://contrelologementcher.org/>

**Logement :** CSF, DAL, CNL, ACDL, CGL, Advocacy, AFVS, Bagagérue, CAHL 94, CAL, Copaf

**Syndicats :** CGT, FSU, Sud Santé Sociaux, Syndicat des Avocats de France, Syndicat de la Magistrature, Union Syndicale Solidaires, Union Syndicale Psychiatrique,

**Solidarité :** AITEC, ATTAC, AC !, CNAFAL, Fondation Copernic, MRAP ...

# 1 - Rendre effectifs les Droits des mal logés et des sans logis

Le Droit Au Logement a été reconnu dans les traités internationaux ratifiés par la France. Il a été reconnu dans le préambule de plusieurs textes de loi relatifs au logement et à l'urbanisme. Il a été qualifié en 1995 par le Conseil Constitutionnel « d'objectif à caractère constitutionnel ».

Il est temps d'atteindre cet objectif. La France est en retard par rapport à d'autres membres de l'Union Européenne, qui l'ont intégré dans leur constitution.

Une telle initiative permettrait plus efficacement d'assurer à toute personne, quelques soient ses revenus, un logement décent et stable, et d'agir dans les situations de crise grave du logement comme celle que nous traversons.

La plate-forme rappelle l'impérieuse nécessité de reloger les 50 000 ménages prioritaires DALO particulièrement dans les secteurs où son application est difficile, (Ile de France et Paris, comptant respectivement 35 000 et 17 000 ménages en attente).

Les signataires de la plate forme dénoncent également la violation de la loi relative au Droit à l'hébergement, et demandent la mobilisation en urgence de logements et locaux vacants pour mettre à l'abri les 150 000 sans logis comptabilisés dans notre pays.

A cette fin, les signataires demandent à nouveau au Gouvernement de lancer un programme de mobilisation de 100 000 logements vacants, ou locaux équivalents, dont 50 000 en ile de France, pour loger les sans abris et les prioritaires DALO, et mettre l'État en conformité avec les lois qui protègent les personnes vulnérables.

Les signataires rappellent notamment que la loi de réquisition, n'a à ce jour pas été mise en œuvre, malgré les engagements du gouvernement, or la France n'a jamais compté autant de logements vacants, près de 2,4 millions, auxquels il faut ajouter les bureaux et locaux d'activité inutilisés qui représentent plusieurs millions de mètres carrés.

## Réformes législatives nécessaires:

### 1 - Inscrire le Droit au logement dans la Constitution

**2 - Employer tout de suite la procédure de réquisition du 11 octobre 1945, et rendre efficace la procédure de 1998, conformément aux engagement de Cécile Duflot :** supprimer les recours dilatoires des propriétaires, l'élargir aux propriétaires physiques détenant 3 logements et plus, et sur les logements isolés, rendre possible la gestion des réquisitions par les habitants.

### **Loi DALO :**

**3 - Dans les zones tendues, mobiliser un tiers de tous les autres contingents jusqu'à la résorption de la demande non satisfaite dans les délais légaux , prévoir la mise en œuvre de la loi de réquisition, la préemption locative<sup>1</sup>, l'intermédiation locative dans le parc privé.**

**4 - Loi DALO : Déplafonner les astreintes DALO et prévoir leur versement au demandeur afin qu'il puisse se reloger, ou à un organisme missionné pour le loger temporairement ;**

### **Droit à l'hébergement :**

**5 - Instituer un service public de l'hébergement, chargé de pourvoir à toutes les demandes de détresse et d'accueil des personnes sans logis, et doté des moyens financiers suffisants, du droit de réquisition et du pouvoir de mobiliser les biens vacants publics.**

**6 - Respecter et appliquer la loi (L345-2-1 et L345-2-2 du code de l'action sociale) :** suspendre immédiatement toute remise à la rue, et orienter vers une structure de stabilisation ou un relogement les personnes hébergées, interdire l'hébergement hôtelier plus de 6 semaines, renforcer les obligations municipales de création de places d'hébergement et les sanctions en cas de défaillance

**7 - Renforcer les droits aux hébergés, comme ceux des résidents de logements foyer, à statut stable.**

## **2 - Encadrer et baisser les loyers et les charges**

La cherté des loyers aggrave la crise du logement et la crise immobilière, et de surcroît est source d'inégalité sociale croissante et de déséquilibre économique.

La moyenne des loyers a augmenté environ de 50% en France, depuis 2000. Elle a doublé depuis 1990. Elle a augmenté deux fois plus vite que l'inflation, comme l'indice des loyers :

<b>Evolution de puis 1990 des loyers au mètre carré, dans le parc locatif privé</b>				<b>Évolution de l'indice des loyers et de l'indice des prix depuis 1990</b>	
	Province En €/m <sup>2</sup>	Petite couronne En €/m <sup>2</sup>	Paris En €/m <sup>2</sup>	Indice des loyers (ICC puis IRL)	Indice des prix
1990	4,5	8,3	10,2	100 %	100 %
2000	6,2	10,9	13,6	116 %	118 %
2012	9,1	16,9	20,8	173 %	147 %

Source : INSEE-OLAP

<sup>1</sup> La réquisition locative consisterait à capter d'office des logements privés mis en location, pour loger des ménages DALOs, avec une aide suffisante pour solvabiliser le locataire. Cette mesure pourrait être mise en œuvre notamment dans les communes qui ont accumulé un retard dans la réalisation des 25% de logements sociaux imposés par la loi, et dans ce cas financés par les amendes dues par ces municipalités défaillantes.

**La hausse moyenne des loyers à la relocation** a été en 2012 de 6% à Paris et de 5% en Ile de France (OLAP). La situation continue à se dégrader.

La baisse de la production de logements, conséquence de la cherté de l'immobilier et du foncier, menace de renforcer encore la hausse des loyers.

**La hausse des taux d'effort net** des locataires dans le parc privé s'élevait déjà en 2007 à plus de 30% pour la moitié la moins riche des ménages (INSEE). Il n'est plus rare que des locataires consacrent plus de 50% de leurs revenus au loyer, particulièrement dans les centres urbains.

Source récurrente de profits excessifs, la location de micro surfaces atteint souvent à Paris 50 ou 60 euros le mètre carré, parfois pour des locaux ne répondant pas aux normes de décence.

**La progression rapide des profits** tirés des loyers dans le parc privé confirme cette évolution rapide et excessive. Selon le ministère des finances, les revenus locatifs dans le parc locatif privé sont passés de 18,9 milliards d'euros en 2000, à 33 milliards en 2009, soit une hausse de 74% en 10 ans ! On peut raisonnablement estimer que les profits ont doublé entre 2000 et aujourd'hui.

**La hausse des loyers a produit un enrichissement deux fois plus rapide** des bailleurs, et conduit à un appauvrissement aussi rapide des locataires modestes logés dans ce parc.

La rente locative ponctionne lourdement le budget des ménages au détriment des revenus du travail, eux même en baisse pour les couches populaires et moyennes.

**Il est nécessaire de revenir à des niveaux de loyer décents** pour les ménages modestes et les couches moyennes, qui constituent l'essentiel des locataires du parc privé, et sont soumis à une exploitation injustifiée.

Dans ce contexte, la PFLMS demande un encadrement rigoureux des loyers dans le parc locatif privé, et leur baisse de 20% dans les zones tendues.

**Dans le parc HLM la hausse des loyers est moins rapide mais est largement supérieure à l'inflation.** Conjugée à l'érosion de la solvabilité des aides à la personne (APL), la hausse des loyers impacte les locataires du logement social. Le désengagement financier de l'État, le dépassement de plus en plus fréquent des plafonds de loyers de l'APL et les travaux de mise en aux normes énergétiques ont alourdi considérablement la quittance.

En l'absence d'un coup d'arrêt à la remise en ordre des loyers, la situation va continuer de se dégrader.<sup>2</sup>

**En 2007, le taux d'effort net moyen se situait aux alentours de 24%** pour la moitié des locataires les moins riches (INSEE). Le taux d'effort net s'est encore alourdi ces dernières années, et là aussi les locataires consacrent de plus en plus fréquemment la moitié de leur revenu au loyer.

Dans le parc locatif social, la plate forme demande la revalorisation des APL, la baisse des loyers dans le parc locatif social, l'arrêt des processus de marchandisation des HLM, l'abrogation notamment des articles de la loi Boutin (2009) relatifs au logement social.

**Le décret bloquant les loyers à la relocation est inefficace :**

La Plate forme logement constate que le décret du 2 août interdisant les hausses de loyers au changement de locataire est peu respecté, car les locataires n'ont pas les moyens de le faire respecter : le bailleur n'est pas tenu de présenter la dernière quittance du locataire précédent, ni de déclarer le montant de la location détaillée par logement l'administration fiscale ou locale.

---

<sup>2</sup> La « remise en ordre des loyers » abouti une hausse des loyers HLM dans les quartiers « attractifs » (centre ville ...), et dans les immeubles où sont réalisés des « travaux d'amélioration de l'habitat ». Elle est imposée par la Loi Boutin (2009).

**La PFLMS émet des inquiétudes sur la fixation du loyer moyen de référence**, puisque les informations recueillies sont issues des bailleurs et des milieux de l'immobilier, ce qui fragilise considérablement la fiabilité du résultat, et s'inquiète du projet de création d'un loyer de référence supérieur au loyer moyen.

### **Réformes législatives nécessaires**

**1 - Fixation du loyer de référence au mètre carré, à partir des loyers déclarés logement par logement**, et collectés par l'administration fiscale ou locale, en excluant les baux meublés, les autres baux spécifiques, et les micro surfaces.

**2 - Plafonnement des loyers ; par type de logement et par quartier**, en application d'un barème publié annuellement et accessible à tous.

**3 - Ce barème est établi en fonction du loyer de référence, et dans les zones tendues, est minoré au maximum de 20%**

**4 - Ce barème s'applique dès** la publication de la loi, sur tout les baux (baux en cours ou nouveau, meublés ou non ...). Les loyers inférieurs ne sont pas augmentés. Les loyers de logements indécents sont diminués de 30 à 60%, et ceux des logements indignes sont supprimés, dès la délivrance rapide de la 1ere injonction.

**5 -Aligner la hausse annuelle des loyers sur l'indice des prix à la consommation (inflation)**, car les indices actuels sont des facteurs inflationnistes.

**6 - Calcul de la surface réelle du logement au frais du bailleur** lorsqu' elle est manifestement surévaluée.

**7 - Annexer au nouveau bail copie de l'ancien bail et des 3 dernières quittances**, et une attestation du service où a été enregistré le loyer précédent ;

**8 - Relèvement des plafonds de loyer de l'APL de 10 à 20%**

**9 - Abrogation des articles relatifs au logement social de la loi BOUTIN.**

## **3 - Pour le Droit à un logement stable Contre la précarité du logement**

### **1 - L'instabilité du logement nourrit la crise**

La stabilité du logement est essentielle pour les locataires, les couches populaires, les personnes âgées ou handicapées, et tous les habitants qui construisent au fil des années leurs réseaux relationnels d'entraide de quartier ... la stabilité est un besoin social d'autant plus important que l'individualisme fragmente la cohésion sociale. Il faut donc la renforcer.

La précarisation des statuts locatifs au nom de la mobilité, revendiquée par les bailleurs et les milieux économiques libéraux, ne produit pas une mobilité « choisie » mais une mobilité « contrainte », et de la grande exclusion. Elle soutient la hausse des loyers, puisque la rotation des locataires plus fréquente permet d'augmenter les loyers plus rapidement. Elle ouvre au marché immobilier et locatif la voie de la discrimination urbaine et la résurgence de formes d'exploitation et d'habitat que l'on pensait révolues, fondées sur la peur d'être jeté à la rue.

La précarisation des statuts locatifs est un avantage pour la rentabilité des baux, elle est dédiée à accroître les profits locatifs, la rente et la spéculation, un enrichissement sans cause. Elle est un désavantage économique pour l'ensemble de la société.

Ainsi **la précarisation locative a un coût social et économique élevé** : hausse du contentieux, des expulsions, des interventions de police, des prises en charge d'hébergement d'urgence, conséquences désastreuses sur la santé des personnes, sur la scolarisation des enfants, sur la concentration au travail ... révélant de nouvelles formes de précarité sociale.

Le congé vente est un facteur de précarisation locative, et une pratique spéculative, puisqu'elle consiste à expulser son locataire afin de vendre le bien immobilier plus cher<sup>i</sup>, sans égard pour le locataire qui a payé son loyer des années, qui a financé l'amortissement et la rente. On remercie son locataire en le jetant sur le trottoir...

**Face à la fragilisation de leurs statuts, les locataires ne font plus valoir le droit à un logement décent ou à un loyer accessible, redoutant, à juste titre d'être expulsés et de rester sur le trottoir, dès lors qu'ils saisissent le juge.**

La crise grave du logement que nous traversons est le résultat de la dérégulation des statuts et des loyers renforcée depuis 1986. Dans ce contexte il est urgent de renforcer le droit à un logement stable, ou le « droit au maintien dans les lieux », et à un niveau de loyer accessible.

**Nous demandons globalement :**

- L'inclusion des baux meublés et autres statuts locatifs précaires et dérogatoires dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, et l'accès au droit commun des habitants à statut particulier ;
- Le renforcement du droit au maintien dans les lieux (limitation du congé, renforcement des baux),

## **2 - Unifier les statuts locatifs, agir contre la précarisation du logement :**

### **2-1 stopper la précarisation des statuts locatifs**

**- Les meublés :**

Depuis le 19<sup>e</sup> siècle, les bailleurs privés avides d'accroître leur rente locative, ont modifié à leur avantage la durée des baux, leur renouvellement, les conditions du congé, et bien sûr les modalités de fixation des loyers.

Il permet au bailleur une totale liberté sur la fixation du loyer, à condition de le meubler, même sommairement, et comme bon lui semble, d'évincer son locataire à l'issue du contrat

d'un an, d'augmenter le loyer à la relocation, et de contourner ainsi plusieurs mesures de protection des locataires imposées par le bail de droit commun.

A la reconduction du bail, la hausse du loyer ne peut toutefois pas être supérieure à l'IRL. Ce statut s'applique aussi aux résidences étudiantes privées.

Anachronisme, la fiscalité des meublés ressort de l'activité industrielle et commerciale, étant considérée comme une activité hôtelière. Il y a donc lieu de mettre fin à ce statut dérogatoire.

#### **- Le meublé étudiant de 9 mois, un nouveau pas dans la précarisation :**

Créé par la loi Boutin du 25 mars 2009, le bail meublé de 9 mois permet d'accroître la rente dans les villes touristiques et étudiantes, telles que Paris, côte d'azur ... Le logement est loué quatre à six fois plus cher pendant la saison haute.

L'étudiant est prié de faire ses valises fin Juin, de se débrouiller pendant 3 mois, et d'accepter de nouvelles conditions locatives (loyer, charges, meubles ...) à la condition que son bailleur lui reloue à la rentrée universitaire.

#### **- Le statut de résident temporaire, la précarisation extrême :**

Issu également de la loi Boutin, du 25 mars 2009, mais créé à titre expérimental (venant à échéance le 31 décembre 2013), le statut de résident temporaire pour des personnes qui doivent garder des locaux vacants et payer une « redevance », en échange d'un droit très précaire d'y habiter. Le contrat de 3 mois, est résiliable avec un préavis de 15 jours, y compris en plein hiver, puisque la trêve hivernale est supprimée.

De plus elle est assimilable à du travail dissimulé, puisque le résident doit surveiller les lieux, faisant concurrence aux entreprises de gardiennage, dans une période de montée historique du chômage. On notera aussi que ces biens gardiennés à bas prix, sont souvent laissés vacants pour des raisons spéculatives.

Nous demandons, pour ces biens immobiliers vacants, la réquisition légale, la taxation sur les logements et locaux vides, ou la mise en location encadrée.

Au fond cette mesure n'existe que par la volonté de la société Lancelot, qui a fait son profit dans d'autres pays européens, et souhaite s'installer en France.

Ce statut est la forme la plus achevée, à l'heure actuelle, de la précarisation locative, et doit donc être abolie.

### **Réformes législatives nécessaires**

**1 - Placer sous l'empire de la loi de 1989 toutes les locations de logement privé, sans exception** lorsque le bail est inférieur à trois ans et n'est pas automatiquement reconductible. Sont concernées : les baux meublés, meublés étudiants, meublés de 9 mois.

**2 - Mettre fin à l'expérimentation de gardiennage** des immeubles vacants par des résidents temporaires et précaires.

**3 - Logement des saisonniers :** les municipalités soumises à un important tourisme saisonnier, particulièrement les stations balnéaires et les stations de ski, ont l'obligation de produire des logements sociaux pour loger les travailleurs saisonniers, avec la participation financières des entreprises de tourisme ou des entreprises bénéficiant des retombées économiques

## **2-2 Renforcer les droits des résidents de foyers :**

Les résidents de foyers type FTM, foyers de jeunes, résidences sociales ont un statut stable, toutefois il doivent se plier à un règlement intérieur souvent non conforme à la protection du domicile et au respect de la vie privée. Le gestionnaire peut rentrer à sa discrétion dans les logements des résidents, la liberté d'accueillir est restreinte voire proscrite, parfois des horaires d'entrée et de sortie sont imposés ...

Il est nécessaire également de renforcer la présence des résidents dans les instances de décision des gestionnaires, aussi bien au niveau du foyer, que du Conseil d'administration du gestionnaire.

### **Réformes législatives nécessaires**

**4 - La chambre est un domicile**, le droit au respect de la vie privée et à une intimité doit être respectée, notamment dans les règlements intérieurs des établissements, hormis les établissements accueillant des personnes dépendantes.

**5 - Des élections à scrutin secret** doivent permettre de désigner les représentants des résidents à l'instance décisionnaire, ou en l'absence, à l'instance de concertation de l'établissement. Des élections permettent également de désigner les représentants des résidents aux conseils d'administration de l'organisme, organisées selon les mêmes modalités que les élections de locataires dans les organismes HLM.

### **2-3 - Donner des droits aux résidents permanents de camping :**

Environ 200 000 personnes vivent à l'année dans un camping, et pour la plupart n'ont pas d'autre solution pour se « loger ». Or la législation leur interdit de se domicilier, ce qui porte atteinte gravement à leurs droits civiques et sociaux et en font des citoyens de 2<sup>e</sup> catégorie. En effet, cette situation rend aléatoire, dans la commune où est située le camping, l'inscription scolaire, l'inscription sur les listes électorales, l'accès aux aides sociales, à la distribution du courrier... Cette situation est la conséquence d'un décret obligeant les habitants de camping à l'année de justifier d'une résidence principale ailleurs.

### **Réformes législatives nécessaires**

**6 - Autoriser l'établissement de sa résidence principale dans un camping :**

**7 - Établir un bail de trois ans renouvelable tacitement.**

**8 - Permettre l'accès aux droits civiques et sociaux des résidents de camping qui y sont domiciliés :** droit de vote, scolarisation, accès aux services publics, aux prestations sociales, éligibilité au DALO et aux terrains familiaux

### **2-4 Sous location sociale en HLM et dans le privé:**

Des statuts précaires, des baux glissants et des sous-locations, ont été créée également dans le logement social et privé, justifiés par des mesures d'encadrement et d'insertion de ménages aux revenus modestes en difficulté de logement.

D'une part ces statuts sont temporaires, donc précaires, et ils ne donnent pas toujours lieu à un relogement stable et adapté.



## **Réformes législatives nécessaires :**

**9 - Bail glissant :** imposer la signature du contrat en tripartite, occupant, bailleur et organisme d'intermédiation, limiter à un seul renouvellement, et motiver au demandeur par écrit la décision d'orienter vers une intermédiation.

**10 - Relogement ou signature du bail à l'issue** de la période d'intermédiation ou de bail glissant, ou signature d'un nouveau bail dans le cas d'intermédiation suite à impayé

### **3 - Bloquer les congés locatifs à caractère spéculatif :**

Comme nous l'avons déjà indiqué précédemment, le congé à caractère spéculatif s'est développé, et constitue une arme redoutable pour expulser un locataire ancien qui de ce fait paye un loyer en dessous de celui du prix du marché, ou pour réaliser une transaction au meilleur prix.

Il est à ce stade utile de rappeler que cette possibilité de congédier son locataire n'a pas toujours été accordée aux bailleurs. Le congé vente, tout comme le congé pour reprise non respectés, ont été strictement interdits pour l'ensemble des baux entre 1914 et 1948, et pour les baux de la loi de 48 ensuite.

Le congé vente permet au bailleur de congédier son locataire, afin de vendre son logement vide. En effet, un logement loué se vend 8 à 15% moins cher qu'un logement vacant.

Cette dérogation à la stabilité des locataires a été un facteur de la hausse des loyers et des prix de l'immobilier d'une part, et d'augmentation du nombre d'expulsions d'autre part.

La pratique des « ventes à la découpe », qui a permis à des propriétaires d'immeubles entiers, a également été un facteur actif d'encouragement à la spéculation immobilière.

Actuellement des logements sont rachetés occupés (donc avec une décote), dans le but de d'évincer le locataire en délivrant un congé, et faire un profit plus important. C'est une pratique spéculative.

Le congé reprise permet au bailleur de reprendre son logement pour s'y installer, lui ou un membre de sa famille, ascendant ou descendant direct.

Là aussi les abus sont nombreux et ne sont pas sanctionnés.

Il n'est pas rare qu'un bailleur expulse son locataire d'un petit logement, et prétendant un besoin urgent d'y habiter, alors qu'il en détient d'autres, où qu'il habite, lui ou son proche, dans un logement plus grand et plus confortable. La bonne foi du bailleur est présumée.

La plupart des locataires ne vérifient pas à posteriori si le congé était frauduleux. Le cas échéant et après avoir saisi le juge, ils obtiennent en général une faible indemnité, car le préjudice est difficile à démontrer.

La jurisprudence donne raison à des bailleurs ayant délivré un congé, qui n'ont ni vendu ni occupé le logement, et l'ont reloué à de nouveaux locataires.

Ainsi, le congé délivré à l'expiration du bail sans motif réel se met sournoisement en place, aggravant la précarité locative et favorisant le renchérissement des loyers, car il s'agit au fond de chasser un locataire pour relouer le logement beaucoup plus cher.

Il faut mettre fin aux pratiques d'encouragement à spéculer

La plate forme ne conteste pas la légitimité du congé reprise, mais estime qu'il faut l'encadrer et créer des sanctions pour dissuader les fraudes.

Par contre la plate forme estime que le congé vente est une pratique spéculative, qui alimente la flambée des prix, la hausse des loyers, et nourrit la crise du logement.

Le congé vente ne devrait plus être autorisé par le législateur, et mais en attendant que cette idée progresse, il faut limiter les congés vente les plus spéculatifs : interdire les congés après rachat d'un logement occupé, obliger le bailleur à démontrer la validité de son congé, renforcer les sanctions en cas de fraude.

### **Réformes législatives nécessaires :**

**11 - En cas de congé, le bailleur est tenu d'apporter la preuve qu'il a réellement besoin de ce logement, ou qu'il est déterminé à le vendre, en deçà du marché.**

**12 - A l'issue d'un congé vente ou un congé reprise, lorsqu'il apparaît que le logement n'est pas habité conformément au motif exposé dans le congé, et ce pendant un délai de 6 ans, le bailleur est tenu de verser au locataire expulsé une indemnité minimum équivalente à 1 an de loyer, ainsi que des frais de déménagement et d'emménagement, et toutes autres dépenses occasionnées par le locataire à la suite de son expulsion (hébergement hôtelier, loyer plus élevé, dépenses médicales, frais de transport dus à l'éloignement .... )**

**13 - Le service d'hébergement étant intervenu le cas échéant est en droit de réclamer au bailleur les frais d'hébergement du locataire expulsé frauduleusement.**

**14 - L'achat d'un logement occupé n'autorise plus pendant une durée de 12 ans, de délivrer un congé vente ou un congé reprise au locataire en place.**

**15 - Le congé vente est abrogé.**

## **4-Cesser les expulsions sans relogement Soutenir le maintien dans les lieux**

118 700 jugements d'expulsions ont été prononcés en 2011 en France, 155 000 assignations ont été délivrées. Depuis 10 ans, le nombre d'autorisation d'expulsion par les préfets est en hausse de 66% et celui des expulsions physiques est en hausse de 101%.

C'est toujours, quelles que soient les causes de l'expulsion, un traumatisme lourd de conséquences pour les familles et un basculement dans la grande précarité. Dans bien des cas, cela coûte plus cher à la collectivité d'héberger que de maintenir les locataires en place.

La plate forme rappelle qu'il ne suffit pas de combattre les effets, mais qu'il faut aussi s'attaquer aux causes, notamment la cherté du logement et des charges, les comportements spéculatifs, et les excès du droit de propriété.

C'est pourquoi nous demandons également la baisse des loyers et des charges, dont la cherté est la cause principale de la hausse des expulsions, un encadrement strict du congé

reprise doublé par l'interdiction du congé vente et l'introduction du Droit au logement dans la Constitution.

## 1 - Cesser les expulsions sans relogement :

La plate-forme demande **un moratoire sur toutes les expulsions sans relogement** en attendant des solutions de relogement et de maintien, le **rétablissement intégral de la trêve hivernale** de plus en plus fréquemment violée.

**Les signataires demandent au minimum l'allongement de la trêve hivernale** des expulsions, compte tenu des changements climatiques et des coûts de plus en plus élevés des indemnisations. C'est une mesure efficace et juste au plan humain.

La plate-forme constate une **hausse des expulsions illégales**, c'est à dire effectuée à l'initiative du bailleur, en l'absence de concours de la force publique, certains bailleurs s'affranchissant d'un jugement d'expulsion. L'indifférence des forces de police, de la justice, entretient une impunité qui ne peut qu'encourager ces comportements qui mettent en cause l'état de droit. C'est pourquoi il est nécessaire de créer un délit « de mise à la rue ou d'expulsion illégale » afin de permettre la réintégration immédiate des habitants par la police, et la mise en œuvre de sanctions contre les auteurs des faits.

### Réformes législatives nécessaires

- 1 - Moratoire sur les expulsions locatives**, en attendant le relogement ou le maintien du locataire dans son logement avec signature d'un nouveau bail ;
- 2 - Abrogation de la disposition autorisant l'expulsion d'occupants sans titre en hiver ;**
- 3 - Allonger la trêve hivernale des expulsions du 1<sup>er</sup> octobre au 31 mars ;**
- 4 - Réintégration immédiate des habitants expulsés illégalement** (sans jugement ou sans concours de la force publique), créer le délit « d'expulsion illégale » ;

## 2 - Bloquer la spirale de l'endettement :

La cherté des loyers et la baisse de revenus des locataires modestes sont la cause première de la hausse du nombre d'expulsions, et il est nécessaire d'encadrer et baisser les loyers.

Mais en attendant il faut faire cesser l'endettement des locataires en difficulté, les solvabiliser, sanctionner les bailleurs refusant les solutions de résorption de la dette.

### Réformes législatives nécessaires

- 5 - Maintenir l'allocation logement et substituer un organisme social au locataire en difficulté financière** jusqu'à son relogement ou la signature d'un nouveau bail ;

**6 - Revaloriser les plafonds de loyer de l'APL et le forfait charges,** supprimer la possibilité de récupérer des indus d'autres prestations sur les allocations logement. Pour le secteur privé, la hausse doit être liée à un encadrement et à la baisse des loyers;

**7 - Interdire les pénalités de retard de loyer,** et décharger les locataires en difficulté du paiement du « commandement de payer » ;

**8 - Bloquer l'acquisition de la clause résolutoire lorsque le bailleur rejette un ou plusieurs moyens de résorption de la dette** (FSL, protocole Borloo ...) ou lorsqu'il a volontairement mis son locataire en difficulté ;

**9 - interdire la condamnation des occupants à des astreintes ou indemnités** dépassant les capacités financières des demandeurs, et qui les jettent dans le surendettement.

### **3 - Renforcer les délais et respecter la loi DALO :**

La **procédure DALO doit désormais être prise en compte** dans la procédure d'expulsion, et être renforcée en matière de relogement.

La plate forme demande aussi le rétablissement des délais de 3 mois à 3 ans.

#### **Réformes législatives nécessaires :**

**10 - Sur la signification du jugement d'expulsion et le commandement de quitter les lieux,** inscrire les modalités de saisine de la commission de médiation DALO (COMED) son adresse et celle des organismes d'appui ;

**11 -** La saisine de la COMED, par le demandeur lorsque le jugement d'expulsion est signifié suspend (ou prolonge) l'échéance du délai instauré dans le commandement de quitter les lieux, jusqu'à la décision de la COMED, et le relogement du demandeurs prioritaire.

**12 - Instituer un délai renouvelable sur saisie du juge, dans l'attente de la décision COMED et du relogement,** à la demande de l'occupant ou de la commission de la COMED (comme pour le surendettement) ; En attendant, les allocations logements sont rétablis.

**13 - Relogement des prioritaires DALO** expulsables, en pérennisant la circulaire du 26 10 2012, et en renforçant les astreintes et sanctions contre l'État ;

**14 - Rétablir le délai de 3 mois à 3 ans renouvelable** pouvant être accordé par le juge, lorsque le relogement des intéressés n'a pu être effectué ;

### **4 - Améliorer les procédures d'exécution :**

Les droits et les garanties des habitants dans la phase de l'exécution doivent également être renforcés, face aux pratiques observées sur le terrain : la remise des actes doit être garantie, les biens et les papiers des locataires mieux protégés.

#### **Réformes législatives nécessaires :**

**15 - Rétablir la mise à disposition en Mairie** des actes, assignations, jugements d'expulsion...;

**16 - Introduire l'obligation pour l'huissier de convoquer une tierce personne** (travailleur social ou associatif) pour suivre la bonne tenue de l'expulsion et notamment éviter les vols et la destruction des biens des locataires (comme cela se voit très régulièrement !), et vérifier que les papiers administratifs sont bien mis à disposition de l'expulsé au cabinet de l'huissier ;

**17 - Créer un service public de « garde meuble »** en cas d'expulsion, pour conserver les biens des expulsés, jusqu'à leur relogement ;

## **5 - Renforcer les Droits des habitants de logement indigne, toxique, indécent**

Le logement indigne englobe une législation ayant pour objectif de protéger les habitants des conséquences néfastes, dangereuses pour leur santé (insalubrité, saturnisme, surpeuplement), ou pour leur intégrité (péril, sécurité incendie).

La procédure du logement décent a été créée afin de prévenir en amont du péril et de l'insalubrité la dégradation de l'habitat et de contraindre les bailleurs à fournir des conditions de logements adéquates à leur locataire.

**La législation actuelle protège mal les locataires face aux abus** de certains bailleurs et constitue un mille feuilles, résultat de la superposition des législations depuis le 19<sup>e</sup> siècle. Un début de mise en cohérence, notamment en ce qui concerne les droits des habitants a été institué par la loi SRU en 2000. Malgré ces mesures le logement indigne persiste.

Il faut **protéger les locataires de bailleurs sans scrupule et renforcer l'action publique**, car les locataires fragiles sont laissés aux mains des marchands de sommeil. Par exemple, malgré la condamnation pénale du propriétaire sur le délit de marchand de sommeil, les locataires d'un immeuble très dégradé ont attendu plusieurs années que le rapport du service local soit transmis aux services de l'État, préalable à la prise un arrêté d'insalubrité. Entre temps les locataires ont reçu un jugement d'expulsion, à la suite d'un congé vente.

Autre dérive relevée : il ne suffit pas de **détruire les îlots insalubre et les bidonvilles**, si les habitants ne sont pas relogés. On le constate aujourd'hui avec la multiplication des opérations de police qui déplacent les habitants un peu plus loin, et aggrave la précarité de leurs conditions de vie. La loi Vivien de 1970 organise la résorption des îlots insalubres et bidonvilles, par le relogement des habitants. Elle devrait être appliquée, elle ne l'est pas.

**Porter plainte contre son bailleur entraîne souvent des représailles** (procédures d'expulsion abusive, harcèlement, menaces et expulsions illégales et impunies ... ). La multiplication des baux dérogatoires à la loi de 89, tels que les meublés, les logements touristiques, les résidents temporaires ont précarisé les locataires et rendent plus difficile encore d'obtenir gain de cause, dans les délais de traitement extensibles des procédures d'insalubrité ou d'indécence.

**La procédure de logement indécet**, protège mal les locataires, c'est pourquoi les associations, pour éviter de les mettre en difficulté, n'attaquent pas les bailleurs.

Le manque de ressource financière est le 2<sup>e</sup> frein à la procédure : Il est excessivement difficile d'obtenir l'aide juridictionnelle en demande, nécessitant plusieurs mois d'attente, et entraînant souvent un refus, et laissant le temps au bailleur d'expulser son locataire. Celui ci, en général modeste, ne peut avancer tous les frais de procédure, dont les frais d'expert, qui se montent à plusieurs milliers d'euros.

L'expertise devrait pouvoir être effectuée par le service chargé d'instruire le logement indigne, et être facturé au bailleur au terme de la procédure.

**Un service du logement à l'échelle intercommunale ou départemental** disposant des pouvoirs d'instruction, de suivi des décisions administratives, et si possible, de dresser des procès verbaux d'infractions sur le logement indigne peut être créé. Il pourrait être en partie financé par les bailleurs indécents, sous forme de facturation des prestations (visite, rapport, suivi des injonctions ...).

Enfin, **il est nécessaire de renforcer le droit au relogement** des habitants de logements indignes, de fixer une indemnité en cas de retard sur les travaux réalisés ou sur le relogement, de renforcer leur droit au relogement, y compris pour les habitants de logement toxiques.

### **Réformes législatives nécessaires :**

**1 : Créer un service du logement, intercommunal, de l'agglomération, ou départemental.** Ce service sera chargé d'instruire les différentes procédures liées au logement indigne (insalubrité, péril, insécurité), de les transmettre à l'autorité décisionnaire, puis de suivre la mise en œuvre des décisions administratives. Il sera chargé également d'établir les rapports relatifs à la procédure du logement indigne, de dresser des procès-verbaux dans le cadre de la police du logement indigne.

**2 : Des délais maximums sont institués à chaque étape de la procédure du logement indigne :** *1 mois pour la visite, 1 mois pour établir et transmettre le rapport, 1 mois pour l'émission d'une mise en demeure ou d'un arrêté... afin de protéger les habitants de logements indignes contre une procédure d'expulsion.*

**3 : Les droits des locataires et habitants, relatifs à la suspension du bail, l'exonération du loyer, les protections renforcées des habitants,** sont activés dès la transmission de la première mise en demeure, ou de l'arrêté, émis par l'autorité compétente.

**4 : Est réputé nul ou présumé frauduleux, un congé délivré après la visite du service instructeur,** s'il s'avère que le logement est indigne, ou après la mise en demeure RAR par le locataire s'il s'avère que le logement ne satisfait pas aux normes de décence.

#### *En cas de logement indigne*

**5 : Les frais d'instruction et de suivi sont à la charge du bailleur,** s'il est avéré que le logement loué est indigne ou indigne.

**6 : Le juge d'instance fixe un nouveau loyer qui ne peut être inférieur à un tiers du loyer moyen au mètre carré observé dans le secteur, ni supérieur à 2 tiers de ce loyer moyen,** lorsque le rapport réalisé par le service du logement conclut à l'indécence du logement. Ce montant est exigible jusqu'à la délivrance du constat de réalisation de la mise en conformité par le service instructeur, après validation du juge d'instance.

**7 : Les logements classés E et F au niveau de l'isolation** et de la consommation en énergie sont considérés comme indécents.

**En cas de situation irrémédiable et interdiction d'habiter**

**8 : Dans les cas d'indignité irrémédiable, exproprier (mesure inspirée de la loi Vivien)** car la procédure actuelle permet au bailleur de laisser faire le relogement par la collectivité ou d'expulser son locataire, et de réaliser une opération immobilière à haut rendement.

**9 : Les logements sur lesquels s'applique une interdiction d'habiter irrémédiable** ne peuvent plus être reloués, hormis en bail conventionné de 20 ans, l'expropriation étant privilégiée.

**10 : Renforcer l'obligation de relogement** durable, décent et adapté au revenu du ménage, dans les délais fixés qui ne peuvent excéder 6 mois, aux frais du bailleur. Créer une indemnité pour le locataire en cas de non-respect de cette obligation et la quintupler au bénéfice de la collectivité lorsque le relogement est réalisé par cette dernière en logement social (équivalent 5 ans de loyer)

**11 : Rétablir pour tout les habitants de logements indignes le droit au relogement stable, décent et** quel que soit leur statut. D'autant que la loi n'oblige plus à reloger, mais seulement à « héberger » les habitants logements indignes. Il faut rétablir le droit à un vrai relogement.

**En cas de situation remédiable avec travaux**

**12 : Dans les cas de péril ou d'insalubrité remédiable par des travaux,** adapter les mesures indemnitaires, et durcir les obligations d'hébergement, en cas de travaux nécessitant le départ des habitants. Le service du logement constate la bonne réalisation des travaux et transmet à l'autorité compétente. Le loyer ne peut alors dépasser le montant du loyer moyen observé dans le voisinage.

**13 : Saturnisme infantile, logement toxique :** la présence de plomb, ou d'amiante dans l'habitat déclenche une procédure d'insalubrité et un relogement obligatoire immédiat lorsqu'il est associé à un surpeuplement.

**14 : Les sanctions pénales et financières sont renforcées lorsque le bailleur évince, menace, terrorise** le ou les locataires pour les faire partir. Un service de police en lien avec le parquet est créé dans chaque département, particulièrement dans les zones tendues, pour intervenir et suivre les plaintes déposées par les habitants de taudis