



Droit au Logement



« Fédération Droit Au Logement » - 29 Av. Ledru-Rollin 75012 Paris
Tél +331 40 27 92 98 • Fax +331 42 97 40 18 • sec@droitaulogement.org • http://www.droitaulogement.org/

Paris le 19 avril 2018

Note sur le projet de loi ELAN : Une loi en soutien à la spéculation et au logement cher ... Vers une aggravation de la crise du logement et une extension de la bulle immobilière.

Tandis que les prix de l'immobilier, du foncier et des loyers dans les zones tendues battent des records, le gouvernement, après des consultations qui l'ont modifié à la marge, présente son projet de loi "ELAN" sur fond d'économies lourdes sur les APL et d'attaques contre les financements du logement social et public.

Ce texte contient de nombreuses atteintes au droit au logement, et révèle à l'analyse une volonté de déréguler les secteurs locatifs privés et sociaux, soutenir le marché immobilier : malgré un apparent empilement de mesures disparates, il révèle des objectifs très cohérents, et dessine une politique du logement profondément libérale. Il annonce une thatchérisation du secteur du logement

Loin de conduire à une baisse des prix comme le prétend la communication de l'exécutif, ce texte de loi vise à lever les protections pour les plus fragiles (ex. normes handicap, bail mobilité), fragiliser les moyens de les loger (vente et marchandisation des HLM) et doper encore un peu plus la spéculation immobilière, à coups de grands projets d'urbanisme étatiques (GOU), de dérégulation (marginalisation de l'encadrement des loyers et vente en bloc de logements sociaux au secteur spéculatif) dans les métropoles.

Pour l'Île-de-France, ce texte prépare, entre autres, les JO de 2024, le Grand Paris et l'arrivée des légions de la finance mondiale démenagées par le Brexit. Paris, désormais classée 3^e ville la plus attractive du monde après Singapour et Londres, est devenue une cible de choix pour les placements immobiliers des groupes financiers internationaux¹, entraînant dans cette spirale spéculative l'Île-de-France et les autres métropoles françaises, en témoigne la poursuite de la hausse des prix en 2017 dans ce secteur.

Ce texte fait franchir une étape déterminante à la dérégulation des marchés locatifs, immobiliers et fonciers, pendant qu'E. Macron et le gouvernement tentent de faire accréditer l'idée que la production massive de logements fera spontanément baisser les prix de l'immobilier. Mais le logement n'est pas le pétrole², et cette théorie de comptoir ne fonctionne pas dans la réalité.

Il existe des solutions pour réduire la lourde charge qui pèse sur la majorité des habitants, à l'opposé des choix du gouvernement et de l'Elysée.

Contre le logement cher, il faudrait généraliser et durcir l'encadrement des loyers, taxer la spéculation immobilière et foncière, reconquérir progressivement le foncier urbain au nom de l'intérêt général ...

1

Voir à ce sujet le rapport de l'ONU sur la financiarisation du logement qui décode les pratiques des groupes financiers mondiaux et leurs effets désastreux sur les marchés immobiliers, et sur les habitants des grandes villes :
https://www.droitaulogement.org/wp-content/uploads/2017/06/A_HRC_34_51-report-on-housing-and-finacialization_fr.pdf

2

Les cycles immobiliers en dent de scie caractérisent les marchés immobiliers capitalistes dans les pays riches, fruits de la dérégulation des rapports locatifs, de la libéralisation des marchés immobiliers et fonciers, des politiques d'urbanisme de gentrification. Motivés par la réalisation de profits immédiats et rapides, les milieux immobiliers et les investisseurs construisent, spéculent, produisant une bulle et l'alimentant jusqu'à la crise et la chute brutale des prix. S'ensuivent des pertes bancaires qu'il faut alors apurer avec des aides publiques, des expulsions massives, une hausse conséquente des logements vacants, du chômage, des faillites, des politiques de rigueur et d'économies sur la protection sociale des populations ... Faut il en arriver là ?

Les dispositions les plus dangereuses du projet de loi :

- **L'instauration d'un bail de 1 à 10 mois**, (bail mobilité) annonce le morcellement de la vie des futurs locataires en zone tendue, ménages modestes, jeunes, étudiant.e.s, migrant.e.s Une forme de nomadisation contrainte, au nom de la mobilité/flexibilité/fluidité/agilité, qualités supposées du système libéral.
La limitation aux étudiant.e.s, aux stagiaires, aux personnes en formation, est incontrôlable. Il devrait permettre la généralisation progressive de cette aubaine pour les bailleurs. Créant une précarisation des conditions de vie, cette disposition permettra aux bailleurs privés d'augmenter les loyers au changement du locataire, en alternant avec la location touristique. Il s'agit donc d'une mesure inflationniste, à laquelle les bailleurs privés devraient recourir pour accroître une rente locative sérieusement affaiblie par l'emballement des prix immobiliers... Il s'agit bien d'un objectif du gouvernement sensible aux doléances des milieux immobiliers et financiers. Les marchands de sommeil devraient aussi profiter de l'aubaine, car les mal-logés faute de mieux, se replieront alors vers cette solution qui permet au bailleur de louer de courte durée sans risque d'être dénoncé et poursuivi, car les procédures sont particulièrement longues dans ce domaine.
Désormais, ce n'est plus le locataire qui choisira la date de son départ : c'est le bailleur. Il s'agit donc d'une remise en cause du droit à un logement stable, indispensable pour se reposer, se soigner, vivre en famille, constituer des liens sociaux.
Le bail d'un mois, c'est déjà la rue ! A la place du bail mobilité DAL demande l'interdiction des cautions solidaires, pour pallier les difficultés d'accès, limiter les exigences des bailleurs, et la mise en œuvre d'une politique active contre le logement cher et l'emballement des prix de ce secteur.
- **Détricotage de l'encadrement des loyers** : là encore, la rente locative obtient gain de cause, l'encadrement des loyers devient expérimental, facultatif et ne s'appliquerait qu'à la demande d'une collectivité territoriale, devenant ainsi une mesure d'exception. L'encadrement des loyers est très populaire, mais dérange les véritables projets du gouvernement. Le ministère du Logement, hypocritement, nie bien sûr vouloir son extinction, c'est pourtant ce que prépare le projet de loi.
Il aurait suffi de recadrer le décret dont la rédaction trop prudente a permis l'annulation de l'encadrement à Paris et à Lille, afin d'imposer sa mise en œuvre dans toutes les agglomérations tendues, comme prévu initialement par la loi ALUR.
Plutôt qu'un nouveau décret, le gouvernement a choisi de changer la loi. Qui est dupe ?
Il serait cohérent d'introduire aussi des sanctions contre le non respect du gel des loyers à la relocation dans les zones tendues.
- **Vente de logements sociaux, au secteur spéculatif** : après avoir décidé d'assécher la trésorerie des bailleurs sociaux (1,5 milliard par an dès 2019) le gouvernement leur impose de vendre 1% de leur parc (minimum), soit plus de 40 000 logements HLM (sociaux et publics). De nombreuses mesures pour faciliter ces ventes sont prévues, notamment la vente en bloc à des sociétés de droit privé de HLM récents, et ce au prix fixé de gré à gré car le prix des domaines n'est plus une référence et l'autorisation préalable du Maire est supprimée.
De nombreuses dérives sont donc possibles car cette réforme construit des ponts entre le secteur social et le secteur spéculatif.
De plus, cette mesure livre les locataires PLS protégés à des spéculateurs dont l'objectif sera de les évincer pour faire des profits car un logement échappant à la contrainte du loyer conventionné et du droit au maintien dans les lieux du locataire gagne 25 à 50% en valeur.
Enfin, elle peut produire des copropriétés dégradées en grand nombre.
Cette facilitation des ventes permet à des acteurs privés de réaliser des profits sur des biens financés par la collectivité publique nationale (nous).
- **Ventes de HLM dans les communes en déficit de LLS (Logements Locatifs sociaux), une atteinte à la loi SRU** : Ces ventes seront encouragées dans les communes en déficit (moins de 25% de LLS), car les logements vendus « au plus offrant ou aux petits copains » seront comptés pendant 10 ans comme des HLM... Pas la peine de se presser à en construire de nouveaux, ... Comme un HLM à Neuilly se vendra mieux et plus cher qu'à Gennevilliers, les bailleurs sociaux devraient vendre les plus attractifs, donc des PLS construits à ... Neuilly !
De plus, le projet de loi ELAN prévoyant de lever l'accord du Maire préalablement à toute vente de logement social aboutira à déconstruire les efforts que les Mairies déficitaires ont fourni pour édifier

lesdits logements sociaux. De quoi discréditer définitivement cette mesure et justifier sa suppression à terme.

- **Concentration des bailleurs sociaux** : sans qu'il soit démontré que la concentration produit des économies d'échelle, le projet de loi pousse à la disparition des bailleurs locaux, et éloigne les organismes HLM du terrain. Des bailleurs nationaux ayant la main sur plusieurs centaines de milliers de logements, décideront depuis Paris du sort des locataires de Roubaix, Lyon, Perpignan, Brest, ou Guéret ... : ventes, démolitions, reports des réhabilitations, limitation de l'entretien et de l'encadrement de proximité, seront décidés autoritairement, loin des intérêts des locataires, des salarié.e.s et des communes. Que restera-t-il aux locataires pour se faire entendre ?
- **Fixation des loyers HLM en fonction des revenus des locataires** : cette disposition facultative annonce de nouvelles économies sur les APL, et donc une hausse importante des loyers pour les locataires HLM qui ont des revenus moyens. Elle promet aussi de fortes tensions entre les locataires d'une même cage d'escalier du fait des fortes différences de loyers.
- **L'examen de la situation du locataire tous les 6 ans, prélude au bail HLM en CDD (contrat à durée déterminée)** Tandis que les sous statuts se développent en HLM (sous location, bail glissant, intermédiation...) et que des entorses au maintien dans les lieux ont été créées (locataires dont les revenus dépassent de plus de 50% les maximaux des ressources pour accéder à un logement social, et locataires en sous-peuplement), cette mesure révèle la volonté de mettre un terme au droit au maintien dans les lieux. C'est une nouvelle attaque contre la stabilité du logement.
- **La quasi suppression des normes handicap** dans la construction neuve remet en cause le droit à l'accessibilité pour toutes et tous. En limitant cette obligation à 10% seulement des logements neufs construits dans les immeubles avec ascenseur (4 étages et plus), cela revient à passer largement sous le seuil des 5% de la production neuve. Les associations du handicap relèvent que cette disposition revient aussi à sacrifier le maintien à domicile des personnes âgées, priorité pourtant annoncée par ce gouvernement.
- **La baisse des normes, au détriment des habitant.e.s et des architectes** : Les architectes qui constatent une dégradation de la qualité des logements neufs (réduction des surfaces, baisse de l'éclairage naturel, de la qualité générale de la production ...) conséquence du climat spéculatif, sont aussi visés par des mesures dites de «simplifications», qui vont en fait accroître les désordres observés, aussi bien dans le neuf que dans les réhabilitations lourdes ou thermiques. La protection du patrimoine assurée par les architectes des bâtiments de France (ABF) est fragilisée puisque la décision finale reviendra au préfet. En bout de course, c'est aux habitant.e.s de supporter les maléfices, la dégradation de la qualité des logements neufs et la réduction générale des surfaces.
- **Suppression de la fonction disciplinaire du « Conseil national des transactions et de la gestion immobilière » censé encadrer les professions immobilières.** Réduit à un rôle consultatif, le CNTGI perd sa fonction principale : encadrer les professions immobilières, sujettes à des pratiques peu recommandables (blanchiment, escroquerie, maléfices, complicité avec des marchands de sommeil). De manière plus répandue : non respect des réglementations protégeant les usagers, particulièrement les locataires (gel du loyer à la relocation, normes de décence, encadrement des frais d'agence, ...). Une aubaine pour les requins de l'immobilier, une mauvaise nouvelle pour les locataires. On mesure ici l'influence du secteur immobilier. N'oublions pas que les responsables des secteurs logement et politiques de la ville lors de la campagne d'E. Macron étaient des promoteurs...
- **Durcissement à l'égard des locataires les plus modestes en situation d'impayé** : Il faudra avoir repris le paiement des loyers pour bénéficier des droits ouverts par la procédure de surendettement : délais du paiement, apurement de la dette, suspension de l'expulsion, signature d'un nouveau bail, ... Or les ménages les plus pauvres sont souvent dans l'incapacité de reprendre le paiement du loyer d'autant plus difficilement que l'APL leur est coupée. Ils seront alors jugés de «mauvaise foi», sanctionnés et expulsés sans relogement. Il y a lieu de redouter que cette conception de la mauvaise foi déjà en usage dans certaines instances, se généralise aux CCAPEX, aux commissions DALO ou au Fonds de Solidarité Logement.

- **Transparence dans l'attribution des HLM ne veut pas dire justice** : Sans même attendre le résultat des expérimentations de la cotation de la demande HLM instaurée par la « loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 », le gouvernement la généralise.
Le DAL émet de sérieuses réserves sur ce dispositif, compte tenu des résultats pour le moins médiocres observés à Paris en matière de relogement des mal logé.e.s, des sans logis et des prioritaires DALO. Cette mesure a été décidée à l'emporte-pièce, pour les besoins d'une communication « vernis social ».
- **Rien de neuf pour les victimes de marchands de sommeil** : Les sanctions contre les marchands de sommeil sont durcies, mais leurs victimes ne voient pas leur situation s'améliorer en matière de protection, de diligence des autorités, d'accélération des procédures d'insalubrité, de mise hors de danger et de relogement ou de facilitation des procédures sur le logement indécents.
Il est vrai que l'objet de ce projet de loi n'est pas de soulager ceux et celles qui subissent la crise du logement ...
- **Absence de mesures pour les sans abris**, hormis une baisse de la durée de la réquisition issue de la loi de 1998. Cette procédure n'a d'ailleurs jamais pu être appliquée, car les propriétaires peuvent facilement y échapper : il leur suffit d'invoquer un projet futur ...

La philosophie libérale de ce texte, confortant des intérêts privés au détriment des ménages modestes et du service public du logement, vise à accélérer la financiarisation du logement, y compris celle du logement social et public. Le gouvernement a donc choisi de défendre les intérêts à court terme des milieux immobiliers spéculatifs et financiers, plutôt que ceux des locataires, des mal logé.e.s, des sans logis, des handicapé.e.s ou des habitant.e.s.

Aucune mesure n'est prévue pour éteindre la flambée des prix, bien au contraire! Ce projet de loi a pour effet de soutenir l'inflation des prix immobiliers et fonciers ainsi que la hausse générale des loyers (bail mobilité, vente des HLM, ...) ; Il vise à « flexibiliser » les rapports locatifs, à accélérer les processus de production en réduisant la qualité et à imposer aux habitant.e.s des programmes d'urbanisme gentrificateurs et coûteux, afin d'attirer les capitaux internationaux et d'accroître les profits immédiats.

Ainsi, il attaque les fondements de la solidarité et de la protection du logement des classes populaires et moyennes érigés au fil du temps pour parer aux assauts de la spéculation. Il copie, 40 ans après, la politique de la terre brûlée mise en œuvre par Thatcher notamment contre les locataires et le logement social, dont on mesure aujourd'hui les effets néfastes: précarité maximum des locataires, loyers exorbitants surtout à Londres, marché immobilier instable et très spéculatif, surendettement des ménages.
Et il faudra être vigilant car cette deuxième attaque, après celle menée contre les APL et la trésorerie des HLM, en annonce d'autres, notamment dans d'autres textes de loi tel celui sur la justice.

Il y a donc urgence à se mobiliser contre ce projet qui porte atteinte au Droit au Logement, mais aussi avec les salarié.e.s, contre les attaques gouvernementales et les projet de marchandisation des services publics comme la SNCF, la santé, l'éducation, les services sociaux, la justice, la poste ...

Des alternatives puissantes et protectrices existent, pour contrer la prédation spéculative et satisfaire le Droit au Logement : une réforme du foncier urbain couplé à la captation publique des profits privés tirés des politiques d'urbanisme, un encadrement des loyers à la baisse, une relance du logement social et l'amélioration de son modèle, la relance du logement coopératif non lucratif, l'application du droit à un logement décent, stable et économe pour tou.te.s les sans logis, les mal logé.e.s et les habitant.e.s ...

Un toit c'est un droit !