



Droit au Logement



« Fédération Droit Au Logement » - 29 av. Ledru-Rollin 75012 Paris
Tél +33 1 40 27 92 98 • Fax +33 1 42 97 40 18 • sec@droitaulogement.org • <http://www.droitaulogement.org/>

Mise à jour¹ de la note sur le projet de loi ELAN : **31 mai 2018**

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, de soutenir le marché immobilier : malgré un apparent empilement de mesures disparates, il est très cohérent, 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 internationaux², 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 logement fera spontanément baisser les prix de l'immobilier. Mais le logement n'est pas le pétrole³, et cette théorie de comptoir ne fonctionne pas dans la réalité.

Il existe des solutions pour faire 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 Les nouveautés sont en rouge

² 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

³ Les cycles 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'urbanismes 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. Il s'ensuit un quasi gel de la construction, des pertes bancaires qu'il faut alors apurer avec des aides publiques, des expulsions massives, une hausse des logements vacants, du chômage, des faillites, ainsi que des politiques de rigueur qui attaquent la protection sociale des populations et les services publics ... Faut-il en arriver là ?

Les dispositions les plus dangereuses du projet de loi :

- **L'instauration d'un bail de 3 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.... Le bail mobilité c'est presque la rue !
Désormais, ce n'est plus le locataire qui choisira la date de son départ : c'est le bailleur. Il s'agit d'une remise en cause du droit à un logement stable, indispensable pour se reposer, se soigner, vivre en famille, constituer des liens sociaux...
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 type Airbnb. Il s'agit donc d'une mesure inflationniste, à laquelle les bailleurs privés devraient recourir pour accroître une rente locative affaiblie par l'emballlement des prix immobiliers ...Il s'agit bien d'un objectif du gouvernement sensible aux doléances des milieux immobiliers et financiers.
Les marchands de sommeil profiteront de l'aubaine, car les mal-logé.e.s faute de mieux, se replieront alors vers cette solution qui permet de louer de courte durée et donc sans risque d'être dénoncé et poursuivi, car les procédures sont particulièrement longues dans ce domaine.
DAL demande l'interdiction des cautions solidaires, pour pallier aux difficultés d'accès, la limitation des exigences des bailleurs, et la mise en œuvre d'une politique active contre le logement cher et l'emballlement 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 et ouverture aux capitaux privés : deux mesures entraînant le secteur HLM vers sa marchandisation**. Tout en détournant 1,5 milliard par an dès 2019 le gouvernement impose de vendre 1% de leur parc par an, soit plus de 40 000 HLM. De nombreuses mesures pour faciliter ces ventes sont prévues, notamment la vente en bloc de PLS à des sociétés privées, au prix fixé de gré à gré. Les liens entre le secteur social et le secteur spéculatif sont renforcés, d'autant plus que les bailleurs pour se refinancer pourront faire appel à des capitaux privés, instituant de fait la rémunération du capital par les locataires HLM.
Ces 2 mesures permettent à des acteurs lucratifs d'acquérir des biens publics et de s'enrichir sur le dos des locataires modestes. Enfin, elle produira des copropriétés dégradées en grand nombre.
Rétablissement des APL et des aides à la pierre.
- **Ventes de HLM dans les communes en déficit de LLS (Logements Locatifs Sociaux), menaces sur la loi SRU** : la vente est encouragée 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, même s'ils sont mis sur le marché de la vente ou de la location ... 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 les PLS construits à ... Neuilly ! De plus, le PJJ ELAN lève l'accord préalable du Maire à toute vente de HLM déconstruisant les efforts des communes déficitaires. De quoi discréditer la 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 petits bailleurs locaux, et éloigne du terrain les futurs géants du logement social. Des bailleurs nationaux ayant la main sur plusieurs centaines de milliers de logements, décideront de 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 + 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 malversations, 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, escroqueries, malversations, 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 (Article 40)** : Il faudra avoir repris le paiement des loyers pour bénéficier des droits ouverts par la procédure de surendettement: délais du paiement, apurement, suspension de l'expulsion, rétablissement du 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 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 «verniss 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 indécemment. 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**, alors que la crise s'accroît. Une baisse de la durée de la réquisition issue de la loi de 1998 est prévue, mais la procédure n'a jamais pu être appliquée, car les propriétaires peuvent facilement y échapper : il leur suffit d'invoquer un futur projet ...
- **Instauration de la perquisition pour non respect du code de l'urbanisme sur autorisation du Juge des Libertés (JLD)** : une mesure qui ajoute un article à la longue liste des articles répressifs, et ne manquera pas de se retourner contre les « fumeurs de joints ». En effet, après une « visite domiciliaire », si l'OPJ a constaté une infraction autre qu'au code de l'urbanisme, il pourra lancer une « procédure incidente » afin de poursuivre le nouveau délit constaté. De plus aucune étude d'impact - ni information des milieux judiciaires - n'a été effectuée, alors que les JLD sont déjà saturés.
- **Expulsion des habitants de quartiers auto construits et destruction de leurs habitats sur arrêté du préfet, sans jugement, en Guyane et à Mayotte** : tandis que de nombreux quartiers auto construits, et non viabilisés existent parfois depuis des années, le ministère du Logement impose en douce une mesure violant le droit à la protection du domicile, des biens et à une justice contradictoire (après l'article 57).
- **Bétonnage des bords de mer** : Le bétonnage du littoral, cadeau aux promoteurs, ouvre la voie à la spéculation sur les 19.193 km de côtes de l'hexagone. Pratique qui a coûté cher au peuple espagnol...

La 1ère lecture à l'Assemblée nous réservera sans doute d'autres mauvaises surprises. Le gouvernement a 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, pour attirer les capitaux internationaux et 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 bloquer les prédateurs immobiliers, dont Trump est un des exemples les plus aboutis. ELAN copie, 40 ans après, la politique de la terre brûlée mise en œuvre par Thatcher contre les locataires et le logement social, dont on mesure aujourd'hui les effets néfastes: précarité maximum des locataires, loyers exorbitants, marché immobilier instable et très spéculatif, surendettement... 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.

Construisons d'autres mobilisations unitaires, après celle du 27 mai, contre cette loi rétrograde, car il y a urgence. ELAN porte atteinte au Droit au Logement et au service public du logement, Mobilisons-nous contre la 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 !