

Idées reçues et autres contre-vérités

A l'occasion des prochaines manifestations qui auront lieu le 16 mars partout en France contre le retour des expulsions locatives (fin de la trêve hivernale), La Confédération Syndicale des Familles, qui est une association d'éducation populaire issue du mouvement familial et également la 3^{ème} association de locataires sur le plan national, souhaite éclairer le public sur certaines idées reçues qui pèsent lourd dans le débat lorsqu'il s'agit d'évoquer les expulsions locatives.

Nous ne souhaitons pas dépeindre un monde où les locataires auraient toujours raison et les propriétaires toujours tort. Nous estimons simplement qu'il est de notre mission de donner à **chacun les connaissances nécessaires** pour débattre et se prononcer en juste connaissance de cause sur la situation que connaît de nombreuses familles en situation d'expulsion locative.

"Juger, c'est de toute évidence, ne pas comprendre ; si l'on comprenait, on ne pourrait plus juger." Citation d'André Malraux

« La France est essentiellement un pays de petits bailleurs »

FAUX !

Bien que plus de **six bailleurs sur dix** ne possèdent qu'un seul logement locatif, une part importante du parc est concentrée entre les mains d'un petit nombre de propriétaires : **20% des bailleurs détiennent en effet plus de la moitié du parc. Les 2% de bailleurs possédant dix logements ou plus en détiennent à eux seuls 16,5%**. Selon l'enquête patrimoine de l'INSE parue en 2010, le **bailleur moyen a 55 ans et possède 2,1 logements locatifs**. En moyenne, les bailleurs possèdent un revenu qui représente **presque le double de celui des non bailleurs** (72 000 €). **Quant à leur niveau de vie, il est de 80% supérieur aux locataires** ; leur patrimoine global est plus de quatre fois plus important. Au sein de ce patrimoine, l'immobilier est largement majoritaire (73%).¹

Pour la majorité des bailleurs de logements d'habitation, les revenus locatifs ne constituent qu'un revenu d'appoint : en moyenne **le revenu foncier moyen (environ 6 000 €), ne représente que 10% du revenu des bailleurs**. **Pour les ménages ne possédant qu'un seul logement mis en location, les revenus locatifs ne représentent en moyenne que 6% seulement de leurs revenus**.

Enfin, il est à noter qu'un certain nombre de bailleurs sont couverts par leurs « assurances impayés de loyers » et oublient

¹ Référence « étude bailleurs et locataires dans le parc privé » de l'Agence Nationale d'information sur le logement - décembre 2012

fréquemment de le mentionner lors du procès. Bien entendu, rien ne les oblige dans la loi à y faire mention (pourtant d'un point de vue strictement légal, il reviendrait à l'assurance d'attaquer le locataire en justice et non au propriétaire assuré, puisque son préjudice a d'ores et déjà été indemnisé).

Rappelons que ces assurances ont un coût relativement faible : 3 à 4 % des loyers perçus et couvrent relativement bien les propriétaires. Pourtant, beaucoup de bailleurs préfèrent demander « une caution personne physique » alors que rien ne garantit que la personne qui se portera caution sera effectivement en mesure de supporter ses propres coûts de logement et celui du locataire en difficulté.

« La majorité des bailleurs compte sur leurs locataires pour financer leurs (maigres) retraites »

FAUX !

Selon l'enquête de l'ANIL de décembre dernier, **33% des bailleurs ont un niveau de vie supérieur au 9ème décile** (9^{ème} décile : revenu au-dessus duquel se situent 10% des revenus les plus élevés)

Dans le même ordre d'idée : 19% des bailleurs ont un niveau de vie compris entre le 8ème et le 9ème décile. **Or, ces 52% de bailleurs « très aisés » détiennent 70% du parc locatif des personnes physiques.**

De manière générale, nous sommes loin du mythe du bailleur qui se retrouve en grandes difficultés financières suite aux impayés de son locataire.

En outre, une majorité des logements mis en location correspond à des héritages ou n'a pas été acheté dans le but d'être loués (48% des locations correspondraient à un réel investissement locatif).

« Les locataires en impayés sont généralement de mauvaise foi »

FAUX !

Selon une autre enquête de l'ANIL réalisée en 2011 sur les ménages en situation d'expulsion qui consultent au sein des ADIL, **les trois quarts des ménages en consultation pour impayés ont rencontré des difficultés plus d'un an après leur installation dans le logement.** Pour 62% des ménages, ce défaut de paiement est encore plus tardif puisqu'il est survenu plus **de deux ans après la signature du bail.**

Nous sommes donc loin de l'image du locataire de mauvaise foi qui refuserait de payer son loyer juste après son emménagement. Selon cette même enquête, «les difficultés financières» des ménages enquêtés sont souvent évoquées comme un « **frein qui bloque l'accès à un nouveau logement** », « **et les rend captifs** » de celui dont ils seront finalement expulsés. Ainsi l'enquête conclut que « leur relogement est aussi difficile à mettre en œuvre dans le parc privé que dans le parc social ».

En outre, l'étude note qu'un nombre important de ménages en impayés de loyer était aussi concerné par une **procédure de surendettement.** Ainsi, dans l'immense majorité des cas constatés, l'impayé était lié à un événement professionnel (chômage, baisse de revenu lors de l'arrivée en retraite), familial (rupture, divorce...) ou personnel, comme une maladie par exemple.

Or, on note également que dans un certain nombre de cas, « **les institutions** » portent une responsabilité particulière dans les difficultés rencontrées par les locataires : indemnités chômage versées avec retard, allocations logement suspendues alors qu'il faudrait au contraire aider davantage le locataire etc..

En outre, certains bailleurs – (y compris bailleurs sociaux)- **laissent la dette s'accumuler** et rendent quasi impossible la résolution du litige (sans compter les bailleurs qui refusent purement et simplement les paiements pour mieux procéder à la résiliation du contrat ou qui refusent de renvoyer l'enquête de la CAF, privant ainsi leurs locataires du bénéfice de leurs allocations logement).

« *Les locataires profitent des failles du système pour se maintenir dans leurs logements le plus longtemps possible sans payer* »

FAUX ! Les délais accordés aux locataires ne sont pas accordés au hasard. Lors de la procédure, ces délais servent généralement à chercher une **solution de relogement**. Il revient en effet à un juge (que ce soit au tribunal d'instance ou le juge de l'exécution) d'accorder ces délais. Le juge va alors tenir compte de la situation du bailleur (s'agit-il d'un petit bailleur privé, d'un bailleur social ? etc..) et des recherches de relogement du locataire, pour définir ces mêmes délais. La procédure d'expulsion peut donc être relativement rapide ou plus lente, selon les circonstances de fait. De même, la préfecture veille à vérifier la situation individuelle des locataires concernés par une procédure d'expulsion. Les délais accordés sont donc « contrôlés » et mis en balance avec les intérêts des propriétaires (rappelons que les appels ne sont que très rarement suspensifs). En outre, le locataire doit payer une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer.

Enfin, la longueur de la procédure est aussi **étroitement liée à l'engorgement des tribunaux en France et non à la volonté des tribunaux de protéger les locataires indécents**.

La seconde raison qui explique que les délais peuvent être allongés correspond à la prise en compte de la trêve hivernale. Or, un pays comme la France peut-il décemment accepter de revenir sur cet acquis obtenu par l'Abbé Pierre alors qu'au même moment l'Espagne vient de décider de suspendre l'ensemble des procédures d'expulsions locatives ?

« *Impayés de loyers = expulsion* »

a **FAUX !** Le bailleur dispose de moyens légaux pour « forcer » un locataire à payer son loyer : il a ainsi la possibilité de faire une simple injonction de payer au tribunal **INDEPENDAMMENT de la procédure d'expulsion** (il peut également procéder à des saisies sur compte bancaire, sur salaires, sur les meubles etc.). Pourtant, en France, il est coutume de penser que le seul moyen de régler un litige relatif à un impayé est de lancer une procédure d'expulsion. Ce « réflexe » est rarement justifié dans la mesure où le recouvrement amiable des dettes est le moyen le plus sûr et le moins onéreux pour obtenir gain de cause à savoir le paiement du loyer. En effet, dans un rapport de 2004 commandé par la Ministre Mme Lagarde (au sujet de la mise en place d'un système assurantiel) il est expressément indiqué que « *la relation de proximité entre bailleur et*

locataire est fondamentale : le recouvrement amiable, qu'il passe ou non par des protocoles formalisés, permet en dehors de toute procédure judiciaire, de recouvrer trois quarts des créances ».

Il est coutume de lier systématiquement l'impayé au fait de demander au locataire de quitter son logement **comme si le vrai préjudice pour le bailleur était d'avoir un « mauvais payeur chez soi », plutôt que de ne pas recevoir l'argent du loyer.** Ainsi, un bailleur peut tout à fait refuser que le locataire règle sa dette par le biais d'un Fonds de Solidarité Logement (aide au logement du Conseil Général) et décide ainsi de poursuivre l'expulsion du locataire, alors que son préjudice pourrait être intégralement indemnisé. Dans ce cas là, le droit au logement pèse peu face au droit de propriété...

En outre, une **expulsion coûte extrêmement cher à l'Etat** : les nuitées d'hôtels sont hors de prix, les arrêts de travail sont malheureusement légions (souvent faute de pouvoir scolariser les enfants lorsque l'hôtel est trop loin du lieu de résidence habituel), sans compter les conséquences sociales et économiques sur le long terme. Dans ces conditions, il est **paradoxal** de laisser un **propriétaire décider seul du sort d'un locataire** en situation d'impayés. L'Etat qui assume les conséquences sociales et économiques de l'expulsion devrait pouvoir imposer le maintien du locataire jusqu'au relogement définitif de ce dernier **dès lors que le préjudice économique du propriétaire est indemnisé.**



La CSF, une force pour mieux vivre !

La Confédération Syndicale des Familles est la 3^{ème} organisation familiale de défense des locataires. Elle est membre de la Commission Nationale de Concertation (CNC) et du Conseil National de l'Habitat (CNH)

Implantée dans plusieurs centaines de quartiers populaires, elle agit avec les familles dans tous les domaines du quotidien : logement, consommation, éducation, culture et loisirs, santé, ...

Forte de ses 35 000 familles adhérentes, elle se bat depuis 1947 pour la construction d'une société plus juste et plus humaine.

La Confédération Syndicale des Familles Secteur Habitat, Urbanisme et Cadre de vie

53, rue Riquet - 75019 Paris
Tél. 01.44.89.86.80 - Fax. 01.40.35.29.52
e-mail : efumet@la-csf.org

