



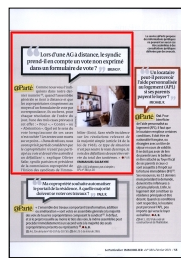
REVUE DE PRESSE UNIS - DU 31.01 AU 05.02

SOMMAIRE

- Le Particulier Immobilier
- Le Particulier Immobilier
- Le Monde
- www.lemonde.fr
- L'Humanité
- Activité Immobilière
- www.journaldelagence.com
- Les 13 heures de l'immobilier

Et aussi...

- <http://www.bdidu.fr/archive/2021/01/31/les-coproprietaires-doivent-pouvoir-disposer-de-la-feuille-d-6294396.html>
- <https://eldiabloisakiller.blogspot.com/2021/02/la-fondation-abbe-pierre-redoute-une.html>
- Investissement conseils
- <https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/durabilite-syndic-conseil-syndical-corruption-30082.htm>



“ Lors d'une AG à distance, le syndic prend-il en compte un vote non exprimé dans un formulaire de vote ? ” BRUNO P.

@Parté

Comme nous vous l'indiquions dans notre dernier numéro (1), quand l'assemblée générale se tient à distance et que les copropriétaires s'expriment au moyen d'un formulaire de vote par correspondance, ils cochent, pour chaque résolution de l'ordre du jour, l'une des trois cases prévues à cet effet : « Pour », « Contre » ou « Abstention ». Quel est le sens du vote lorsqu'aucune de ces cases n'est cochée ? Les textes sont muets sur ce point... « Dans de tels cas, nous avons pris le parti de considérer que le copropriétaire n'avait pas participé au vote et devait être assimilé à un défaillant », explique Olivier Safar, syndic parisien et président de la commission copropriété de l'Union des syndicats de l'immo-



ISTOCKPHOTO

bilier (Unis). Sans réelle incidence sur les résolutions relevant de la majorité simple (article 24 de la loi de 1965), ce type de situation n'est pas neutre le reste du temps, la voix des défaillants devant être retirée du total des tantièmes. » ● PAR

EMMANUEL SALBAYRE

(1) « L'AG à distance, pas si simple », LPI, n° 381, p. 20.



GÉRER / L'ENCADREMENT DES LOYERS GAGNE DU TERRAIN



REPÈRES

À QUELS CHIFFRES SE VOUER ?

La multiplication des baromètres ne facilite pas une bonne compréhension des marchés locatifs. D'autant que les chiffres publiés sont loin d'être tous fiables. Nous avons zoomé sur 3 observatoires incontournables. Qui les pilote ? Quelles sont les données observées ?

Notre décryptage.

PAR EMMANUEL SALBAYRE

LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

La référence pour encadrer les loyers

► On dénombre 33 observatoires locaux. À l'exception de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), association indépendante, ils sont portés localement par des agences départementales d'information sur le logement (Adil, comme à Lille ou à Montpellier), ou des agences d'urbanisme et d'aménagement (agglomérations de Bordeaux et Lyon).

► Chaque OLL collecte des données auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (administrateurs de biens, agences immobilières, notaires, etc.). Hormis celles de l'Olap, qui fait ses propres traitements, ces données sont traitées par l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Elles servent de base à la publication de loyers médians hors charges, déterminés par zones géographiques homogènes (agglomération, ville ou quartier), types et années de construction.

► Ces chiffres, détaillés et commentés, sont disponibles sur le site observatoires-des-loyers.org

► Les statistiques des OLL sont mises à jour une fois par an. La dernière actualisation, de décembre 2020, porte sur les chiffres de 2019, voire de 2018. Les observatoires ne suivant pas un panel de logements d'une année sur l'autre et leur zone d'observation étant susceptible de varier,

1 VILLE, 3 LOYERS

L'exemple de la ville de Grenoble montre les disparités de niveaux de loyers constatés par ces trois observatoires :

- l'OLL de l'agglomération grenobloise donne un loyer médian de **11,3 €/m²** ;
- **Clameur**, un loyer moyen de **12,5 €/m²** ;
- la **Carte des loyers**, un loyer de **12,4 €**, charges comprises.



ISTOCKPHOTO

ils ne sont pas en mesure de mesurer des évolutions de loyer dans le temps. Seul l'Olap est, à ce jour, équipé pour le faire.

L'OBSERVATOIRE CLAMEUR L'émulation des professionnels

► Créé à la fin des années 1990, c'est le principal outil statistique d'émulation privée. Il est le fruit de la collaboration d'une trentaine de groupes et de syndicats de professionnels immobiliers (FNAIM, Foncia, Unis, UNPI, Century 21, SeLoger, Bouygues Immobilier...).



► Après une pause suscitée par le départ de son directeur scientifique historique, l'économiste Michel Mouillart, au printemps 2019, sa publication, trimestrielle, devrait reprendre dans le courant du premier trimestre de cette année.

► Clameur annonce s'être doté d'un « comité scientifique étoffé », et promet de mettre à disposition du public des « indicateurs et analyses enrichis ». « Nous disposons d'une base de données très large, combinant à la fois des baux en cours et des petites annonces, explique Jean-Michel Camizon, président de l'association Clameur. Outre les loyers moyens par ville, nous sommes en mesure de fournir des statistiques très fines, par taille et typologies de logements, avec ou sans charges locatives, et en intégrant la notion de performance énergétique. »

LA CARTE DES LOYERS

L'outil statistique du gouvernement

► Ce nouvel outil, accessible depuis fin 2020 sur le site ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers, a été élaboré par une équipe de chercheurs sur la base de 9 millions d'annonces immobilières publiées sur les sites SeLoger, LeBonCoin et PAP.

► Il présente, sous forme de cartes interactives, les loyers des appartements et maisons sur l'ensemble du territoire. Il est censé compléter les statistiques des OLL dans les zones non couvertes par ces derniers.

► Les données présentées sont encore imparfaites, les cartes ne faisant, par exemple, aucune distinction entre les locations à titre de résidence principale et les locations meublées saisonnières, ni entre les logements neufs et anciens.

► Les chiffres présentés actuellement datent de 2018, mais le ministère promet une mise à jour plus régulière.

renoncé à encadrer ses loyers pour cause de non-respect des critères de la loi Elan à l'échelle de son agglomération⁽⁶⁾.

UN PÉRIMÈTRE CIRCONSCRIT

Bordeaux et Montpellier ont, quant à elles, décidé de déposer des demandes circonscrites à leur seule ville-centre. « Nous avons craint qu'une demande trop large ne compromette notre dossier », explique Matthieu Mangin, conseiller à la mairie de Bordeaux. Sept communes des alentours envisageaient pourtant de tenter l'expérience. « Mais toutes présentaient des risques au regard de l'un ou de l'autre des critères », poursuit Matthieu Mangin. Ainsi, Mérignac affichait un fort taux de logements sociaux (34 %), alors qu'à Eysines, le niveau de loyer était « moins important qu'ailleurs ». Même chose pour Grabels et Juvignac, au nord de Montpellier. Oupour Caluire-et-Cuire, Tassin-la-Demi-Lune, Oullins et Bron, dans la proche banlieue de Lyon. « Notre volonté initiale était d'encadrer les loyers à l'échelle de la première couronne, reconnaît Renaud Payre, vice-président de la métropole de Lyon et délégué au logement et à la politique de la ville. Mais l'examen des situations particulières a mis à jour, ici un taux élevé de logements sociaux, là une construction trop forte... La prudence nous a incités à limiter notre demande aux seules villes de Lyon et de Villeurbanne. » Une situation comparable à celle de Lille, qui a encadré ses loyers en même temps que ses voisines Lomme et Hellemmes.

Grenoble dénote un peu. Après avoir envisagé un encadrement des loyers dans les seuls quartiers nord de la ville – les plus chers – elle a in extremis élargi sa candidature à 27 communes avoisinantes⁽⁷⁾. « Les loyers médians sont comparables aux niveaux les plus élevés constatés à Grenoble (11,2 €/m²

RÉFÉRENCES

(1) Depuis le 1.7.19 et le 1.3.20, respectivement.
(2) Art. 140 I de la loi Elan, n° 2018-1021 du 23.11.18, JO du 24.
(3) Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Orly, Villejuif, Vitry-sur-Seine.
(4) Art. 140 I de la loi du 23.11.18.
(5) Emmanuelle Wargon déplorait, le 24.11.20, dans *Les Échos*, avoir « reçu moins de demandes » qu'attendu, regrettant que Marseille et Strasbourg aient renoncé à encadrer leurs loyers.



L'exemple parisien fait craindre un risque de contraction de l'offre locative

contre 11,6 à 11,9 €/m² dans le nord de la ville, NDLR) et les critères imposés par la loi Elan y sont respectés », explique Nicolas Beron Perez, conseiller municipal délégué au logement.

DES DÉCRETS ET ARRÊTÉS EN ATTENTE

L'examen de ces différentes candidatures devrait, si elles sont validées par le ministère, aboutir à la publication d'une série de décrets sur les périmètres d'application locaux de l'encadrement des loyers. À l'heure où nous publions, seule Plaine Commune a obtenu ce sésame⁽⁸⁾. Mais le cabinet d'Emmanuelle Wargon, ministre chargée du Logement, avance que les textes devraient « s'égrener rapidement, tout au long du 1^{er} semestre 2021 », à commencer par le décret relatif au territoire d'Est-Ensemble. Les arrêtés préfectoraux fixant, eux, les niveaux de loyers de référence locaux (voir p. 33) suivront, selon un calendrier qui semble cependant plus incertain, car il sera fonction de l'état de marche des observatoires locaux des loyers (OLL). « Bien qu'ils suivent les mêmes prescriptions méthodologiques, très strictes, tous les observatoires n'ont pas des capacités de collecte statistique identiques, confie un bon connaisseur du réseau des OLL. La détermination des loyers médians suppose le croisement d'un nombre très conséquent de données, que tous ne sont pas, à ce jour, en mesure de réunir. Un effort en ce sens a été fait dès la fin de 2020, mais il faudra encore plusieurs mois avant



RECOURS EN VUE

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'origine de recours contre l'encadrement des loyers à Paris et à Lille, a prévu d'« attaquer toutes les nouvelles demandes, à chaque fois que cela sera possible ». Dans son viseur, des vices de forme ou encore le non-respect des critères imposés par la loi Elan.

que tous tournent à plein régime. » Les craintes porteraient notamment sur les observatoires des territoires qui se sont déclaré candidats tardivement, Montpellier et Bordeaux. Une autre source de retard tient au fait que les arrêtés préfectoraux ne peuvent être pris que sur la base de données délivrées par des observatoires ayant fait l'objet d'un agrément par le ministère⁽⁹⁾. Or, tous ne sont pas agréés, et « certains professionnels ont encore tendance à ne transmettre leurs données qu'après délivrance de l'agrément⁽¹⁰⁾ », poursuit notre observateur. Selon nos informations, un décret en cours de préparation résoudrait en partie cette difficulté. Il permettrait d'utiliser des données collectées avant l'agrément pour l'établissement des loyers médians servant à l'encadrement, sous réserve qu'elles soient suffisamment représentatives.

À L'ESSAI JUSQU'EN 2023... OU 2026 ?

Quelle que soit la rapidité de publication des arrêtés, et donc la mise en place effective de l'encadrement, le ministère craint que la durée de l'expérimentation ne soit trop courte pour tirer des conclusions éclairées. La loi Elan prévoit en effet qu'un rapport d'évaluation gouvernemental sera remis au Parlement « au plus tard 6 mois avant » le terme de l'expérience, fixé au 24 novembre 2023. Le ministère prévoit donc d'allonger ce délai de 3 ans, avec un article de la loi 4D⁽¹¹⁾ dont l'examen est prévu au printemps. « Cela permettrait d'avoir un recul conséquent, de plus de 7 ans à Paris et d'au moins 4 ans ailleurs », explique le cabinet d'Emmanuelle Wargon.

Mais qu'attendre, au juste, de l'encadrement ? S'ils répondent tous en chœur qu'il est trop tôt pour le dire, le ministère, comme les candidats à l'encadrement, s'appuient sur l'exemple parisien⁽¹²⁾



L'ENCADREMENT SERA-T-IL RESPECTÉ ?

Il est difficile d'affirmer que l'encadrement des loyers sera observé, alors qu'aucun moyen de contrôle n'est prévu par la loi, et que plusieurs enquêtes et sondages ont montré que la mesure n'était que partiellement respectée à Paris⁽¹⁾. Les professionnels de l'immobilier, qu'on sait largement opposés à l'encadrement, pointent d'ailleurs régulièrement les difficultés qu'ils rencontrent, dans un marché tendu, à faire accepter des loyers plafonnés

à des propriétaires tentés de louer seuls, au niveau qu'ils jugent adéquat. Conscientes de ces difficultés, les villes candidates à l'encadrement prévoient toutes un effort de communication. Ce sera notamment l'un des rôles de la « Maison du logement et de l'hospitalité » dont Bordeaux prépare l'ouverture. À Lyon, une « brigade du logement » sera chargée, entre autres missions, de rappeler leurs droits aux locataires et de les conseiller dans leurs démarches

éventuelles pour faire baisser un loyer supérieur aux plafonds. L'actualité judiciaire devrait leur faciliter la tâche : fin 2020, 5 bailleurs parisiens trop gourmands ont été « sanctionnés par des amendes allant de 300 € à 1 090 € », tandis qu'« une trentaine d'autres dossiers [étaient] en cours d'examen »⁽²⁾.

(1) Les rapports de l'Olap ont montré qu'environ 1 logement sur 4 avait un loyer dépassant le plafond lors de sa relocation. (2) « À Paris, un premier bailleur sanctionné pour non-respect de l'encadrement des loyers », Le Monde, 23.12.20.

pour prédire que la mesure n'entraînera pas une baisse significative des loyers. En revanche, elle permettra d'écarter les plus élevés d'entre eux, notamment ceux des petites surfaces. « Nous voulons corriger les excès tout en signifiant aux spéculateurs que les abus ne sont plus tolérés », résume Matthieu Mangin, à Bordeaux.

UN OUTIL PARMIS D'AUTRES

Les mairies concernées mettent par ailleurs en avant le fait que leur politique en matière de logement ne se résumera pas au seul encadrement des loyers. À Montpellier, par exemple, Maryse Faye, adjointe déléguée à l'urbanisme durable et à la maîtrise foncière, évoque ainsi « la lutte contre les marchands de sommeil avec le permis de louer, la régulation du meublé touristique avec une déclaration préalable et l'encadrement de l'urbanisme à la parcelle, qui participe à la hausse des prix du foncier ». Toutes affirment vouloir faire preuve de pédagogie envers les propriétaires bailleurs. Car l'exemple parisien fait craindre un risque de contraction de l'offre locative. « Certains bailleurs ont

préféré vendre plutôt que continuer à louer dans un marché encadré, explique Geneviève Prandi, directrice de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). La tendance à l'érosion du parc est antérieure à la mise en place de l'encadrement, mais elle a été accentuée par lui. » Le phénomène s'observera-t-il dans les nouveaux territoires testant le dispositif ? Impossible à dire, même si localement, les professionnels de l'immobilier affirment constater un certain attentisme chez les investisseurs, et un regain d'intérêt pour les communes dont les loyers ne seront pas encadrés. La désaffection des bailleurs restera à mesurer, et ses causes à identifier, marché par marché, avant de tenter une explication. Nous y reviendrons. ■

RÉFÉRENCES

- (6) Voir « Toulouse renonce à encadrer, pas Lille », *LPI*, n° 371, p. 7.
(7) Soit, respectivement, les quartiers des zones 1 et 2 et les villes de la zone A délimitées par l'observatoire local des loyers de l'agglomération de Grenoble.
(8) Décret n° 2020-1619 du 17.12.20, *JO* du 19. (9) Art. 16 III de la loi du 6.7.89.
(10) L'art. 5 II de la loi du 6.7.89 prévoit des amendes pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de refus de transmission des données par les professionnels. (11) Loi relative à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. (12) Les loyers ont déjà été encadrés à Paris entre le 1.8.15 et le 28.11.17.



La Fondation Abbé Pierre redoute une explosion post-crise sanitaire des impayés de logement et des expulsions

« Le dégel des procédures risque d'être très dur. C'est une bombe à retardement », s'inquiète la fondation dans son 26e rapport annuel sur l'état du mal logement en France.



Un paillason géant a été posé par des militants de la Fondation Abbé Pierre devant du ministère de la cohésion territoriale et des relations avec les collectivités territoriales, à Paris, pour protester contre l'expulsion des familles à la fin de la trêve hivernale, le 31 mars 2019. STEPHANE DE SAKUTIN / AFP

« Les mal-logés subissent, au cours de cette crise sanitaire, la double peine d'être à la fois plus exposés à la maladie et fragilisés sur le plan financier », affirme d'emblée Manuel Domergue, chargé d'études à la Fondation Abbé Pierre qui publie, ce mardi 2 février, son 26 e rapport annuel sur l'état du mal logement en France.

Pas facile de se confiner lorsqu'on habite un logement insalubre et exigu ou en centre d'hébergement. « Les mesures de soutien économique prises par l'Etat ont su préserver le cœur du salariat stable, constate M. Domergue, mais pas la frange des précaires. En témoignent les files d'attente aux Restos du cœur et

[Visualiser l'article](#)

aux banques alimentaires, la hausse inédite de 10 % du nombre d'allocataires du revenu de solidarité active [RSA] mais aussi les impayés de factures d'énergie, en hausse de 18 % par rapport à 2019 et qui ont entraîné 672 000 coupures d'électricité ou de gaz. »

Les impayés de loyers, eux, semblent, pour le moment contenus, dans le parc social comme dans le privé. Les bailleurs sociaux font état de 65 millions d'euros de loyers non perçus, en 2020, un montant cependant faible au regard des 22 milliards d'euros de loyers encaissés. Pour le privé, l'Union des syndicats de l'immobilier d'Île-de-France (UNIS-IDF), qui fédère les syndicats et gérants, note « une hausse de 6 % des impayés de loyers à Paris et de 15 % des impayés de charges notamment dus aux défaillances des commerces », résume Emily Jousset, sa présidente. « L'arrivée du printemps et la fin des mesures d'aide nous inquiètent », complète Danièle Dubrac, présidente d'UNIS France. Le nombre des faillites *d'entreprises dépasse, aujourd'hui, celui des créations.* »

À la merci du moindre imprévu

La ministre du logement, Emmanuelle Wargon, réunit régulièrement son Observatoire des impayés de loyers et de charges, créé au printemps 2020, et surveille ce sujet comme le lait sur le feu car certains signes laissent craindre une hausse d'ici quelques mois.

Ainsi, à Grigny (Essonne), dans une des plus vastes copropriétés d'Europe – 104 bâtiments et 5 000 logements –, déjà bien empêtrée dans les difficultés de gestion, la Société d'exploitation des énergies renouvelables (SEER), qui distribue le chauffage urbain alimenté par géothermie, enregistre une hausse de 40 % des impayés. Sur un budget annuel de 2,8 millions d'euros, l'ardoise s'élève à 924 000 euros : « *Nous sommes société publique et n'allons donc pas arrêter de chauffer les appartements mais cela ne peut pas durer longtemps* », s'alarme sa directrice générale, Martine Flamant. *Il faut vite trouver une solution sinon qui acceptera d'intervenir dans ces immeubles à la gestion déjà fragile, bousculée par la crise ?* »

Parmi les copropriétaires de Grigny, cette mère de trois enfants a la chance d'avoir un emploi stable de commerciale, mais avec 1 500 euros de salaire, son budget est à la merci du moindre imprévu. « *La taxe foncière et les charges augmentent tous les ans, pas la paye* », explique-t-elle. *Avant la crise sanitaire, j'avais déjà des dettes de charges que je réglais selon un échéancier. Mais le confinement a fait que mon employeur n'a pas pu me payer pendant un mois et j'ai loupé une échéance, ce qui a entraîné une saisie sur salaire... Ils m'ont tout pris, ne me laissant que 500 euros pour manger. Le plus rageant, c'est que cette saisie ne rembourse pas ma dette mais les frais d'huissier, les intérêts... Je ne m'en sors plus car je n'ai droit à aucune aide, je ne rentre pas dans les cases* », confie-t-elle.

Saturation des centres d'hébergement d'urgence des sans-abri

Selon Manuel Domergue, « *le gouvernement a bien débloqué des aides exceptionnelles à l'intention des bénéficiaires des minima sociaux, tandis qu'Action Logement donnait un coup de pouce aux ménages confrontés à une baisse significative de leurs revenus, de 150 euros, renouvelable deux fois, pour faire face aux impayés de logement, mais tout cela n'est pas à l'échelle des difficultés rencontrées* », juge-t-il.

L'état d'urgence sanitaire a eu pour heureuse conséquence de geler les procédures d'expulsion, en prolongeant la trêve hivernale 2020 jusqu'au 10 juillet et en donnant instruction aux préfets de ne pas accorder le concours de la force publique pour les exécuter. Résultat, il n'y aura eu, en 2020, que 3 500 expulsions,



[Visualiser l'article](#)

contre 16 700 en 2019. « *C'est une suspension provisoire et le dégel des procédures risque d'être très dur. C'est une bombe à retardement* », s'inquiète la Fondation Abbé Pierre.

« *Il faut maintenir l'effort de prévention des expulsions locatives, muscler les services sociaux et mieux les coordonner* », exhorte Nicolas Démoulin, député (LRM) de l'Hérault, dans son rapport sur la prévention des expulsions locatives, remis, le 29 janvier, à la ministre du logement.

Un troisième point d'inquiétude porte sur la saturation des centres d'hébergement d'urgence des sans-abri. La crise sanitaire a, là encore, permis une mobilisation exceptionnelle des capacités d'accueil, de près de 200 000 places, toute l'année. Les services du 115 ont ainsi pu satisfaire 73 % des appels (contre 35 % auparavant) ne laissant sans solution « que » 1 500 personnes, chaque soir. Mais, en ce mois de janvier, le nombre des demandes non pourvues est reparti à la hausse : « *Même avec les places supplémentaires, on est revenu au niveau de saturation d'avant le confinement*, se désole le responsable du 115 de Seine-Saint-Denis, cité par la Fondation Abbé Pierre, *car les personnes en centre d'hébergement y restent bloquées.* » « *L'accès direct au logement est passé au second plan*, regrette Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, *et, faute de constructions neuves, le parc social ne répond pas.* »



Les mal-logés durement touchés par la crise

La Fondation Abbé Pierre craint une explosion des impayés de loyers et de charges

Les mal-logés subissent, au cours de cette crise sanitaire, la double peine d'être à la fois plus exposés à la maladie et fragilisés sur le plan financier», affirme d'emblée Manuel Domergue, chargé d'études à la Fondation Abbé Pierre, qui publie, mardi 2 février, son 26^e rapport annuel sur l'état du mal-logement en France. Pas facile de se confiner lorsqu'on habite un logement insalubre et exigu ou en centre d'hébergement.

«Les mesures de soutien économique prises par l'Etat ont su préserver le cœur du salariat stable, constate M. Domergue, mais pas la frange des précaires. En témoignent les files d'attente aux Restos du cœur et aux banques alimentaires, la hausse inédite de 10 % du nombre d'allocataires du revenu de solidarité active [RSA], mais aussi les impayés de factures d'énergie, en hausse de 18 % par rapport à 2019, qui ont entraîné 672 000 coupures d'électricité ou de gaz.»

A la merci du moindre imprévu

Les impayés de loyers, eux, semblent pour le moment contenus, dans le parc social comme dans le privé. Les bailleurs sociaux font état de 65 millions d'euros de loyers non perçus, en 2020, un montant cependant faible au regard des 22 milliards d'euros de loyers encaissés. Pour le privé, l'Union des syndicats de l'immobilier d'Ile-de-France (UNIS-IDF), qui fédère les syndics et gérants, note «une hausse de 6 % des impayés de loyers à Paris et de 15 % des

impayés de charges notamment dus aux défaillances des commerces», résume Emily Jousset, sa présidente. «L'arrivée du printemps et la fin des mesures d'aide nous inquiètent, complète Danièle Dubrac, présidente d'UNIS France. Le nombre des faillites d'entreprises dépasse celui des créations.»

La ministre du logement, Emmanuelle Wargon, réunit régulièrement son Observatoire des impayés de loyers et de charges, créé au printemps 2020, et surveille ce sujet comme le lait sur le feu, car certains signes laissent craindre une hausse d'ici quelques mois.

Ainsi, à Grigny (Essonne), dans une des plus vastes copropriétés d'Europe – 104 bâtiments et 5 000 logements –, déjà bien empiétrée dans les difficultés de gestion, la Société d'exploitation des énergies renouvelables (SEER), qui distribue le chauffage urbain, enregistre une hausse de 40 % des impayés. Sur un budget annuel de 2,8 millions d'euros, l'ardoise s'élève à 924 000 euros: «Nous sommes société publique et n'allons donc pas arrêter de chauffer, mais cela ne peut pas durer longtemps, s'alarme sa directrice générale, Martine Flamant. Il faut vite trouver une solution sinon, qui acceptera d'intervenir dans ces immeubles à la gestion déjà fragile, bousculée par la crise?»

Parmi les copropriétaires, cette mère de trois enfants a la chance d'avoir un emploi stable de commerciale, mais avec son salaire de 1 500 euros, son budget est à la merci du moindre imprévu. «La

taxe foncière et les charges augmentent tous les ans, pas la paye, explique-t-elle. Avant la crise sanitaire, j'avais déjà des dettes de charges que je réglais selon un échéancier. Mais le confinement a fait que mon employeur n'a pas pu me payer pendant un mois et j'ai loupé une échéance, ce qui a entraîné une saisie sur salaire... Ils m'ont tout pris, ne me laissant que 500 euros pour manger. Le plus rageant, c'est que cette saisie ne rembourse pas ma dette mais les frais d'huissier, les intérêts... Je ne m'en sors plus, car je n'ai droit à aucune aide, je ne rentre pas dans les cases.»

Trêve hivernale prolongée

Selon Manuel Domergue, «le gouvernement a bien débloqué des aides exceptionnelles à l'intention des bénéficiaires des minima sociaux, tandis qu'Action Logement donnait un coup de pouce aux ménages confrontés à une baisse significative de leurs revenus, de 150 euros, renouvelable deux fois, pour faire face aux impayés de logement, mais tout cela n'est pas à l'échelle des difficultés», juge-t-il.

L'état d'urgence sanitaire a eu pour heureuse conséquence de geler les procédures d'expulsion, en prolongeant la trêve hivernale 2020 jusqu'au 10 juillet et en donnant instruction aux préfets de ne pas accorder le concours de la force publique pour les exécuter. Résultat, il n'y aura eu, en 2020, que 3 500 expulsions, contre 16 700 en 2019. «C'est une suspension provisoire et le dégel des procédures risque d'être très dur. C'est

une bombe à retardement», s'inquiète la Fondation Abbé Pierre.

«Il faut maintenir l'effort de prévention des expulsions locatives, muscler les services sociaux et mieux les coordonner», exhorte Nicolas Démoulin, député (LRM) de l'Hérault, dans son rapport sur la prévention des expulsions locatives, remis le 29 janvier à la ministre du logement qui, ce lundi 1^{er} février, a déjà annoncé que la trêve hivernale, censée prendre fin le 1^{er} avril 2021, est prolongée jusqu'au 1^{er} juin.

Un troisième point d'inquiétude porte sur la saturation des centres d'hébergement d'urgence des sans-abri. La crise a, là encore, permis une mobilisation exceptionnelle des capacités d'accueil, de près de 200 000 places, toute l'année. Les services du 115 ont ainsi pu satisfaire 73 % des appels (contre 35 % auparavant) ne laissant sans solution «que» 1 500 personnes, chaque soir. Mais, en ce mois de janvier, le nombre des demandes non pourvues est reparti à la hausse: «Même avec les places supplémentaires, on est revenu au niveau de saturation d'avant le confinement, se désole le responsable du 115 de Seine-Saint-Denis, cité par la Fondation Abbé Pierre, car les personnes en centre d'hébergement y restent bloquées.» «L'accès direct au logement est passé au second plan, regrette Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, et, faute de constructions neuves, le parc social ne répond pas.» ■

ISABELLE REY-LEFEBVRE



L'événement

pu
de

LOGEMENT

La « bombe à retardement » des impayés de loyers

Fragilisés par la crise, de plus en plus de Français peinent à payer leurs loyers, multipliant les risques d'expulsions. La Fondation Abbé-Pierre dénonce l'attentisme coupable de l'exécutif, dans son 26^e rapport, publié ce mardi.

« **J'**ai commencé à travailler à 18 ans. J'ai toujours gagné ma vie sans rien demander à personne. Je pensais aller vers une retraite bien méritée et là, je vais me retrouver SDF. » Maître d'hôtel dans l'événementiel, Marc Crespo gagnait en moyenne de 2500 à 3000 euros par mois, entre ses périodes d'activité et de chômage. Aujourd'hui, la crise sanitaire menace de le jeter à la rue. À 59 ans, après avoir éclusé en juin ses droits au chômage, il n'a, pour la première fois de sa vie, pas pu payer son loyer. Il y a deux semaines, l'huissier est venu le prévenir. En juillet, son bail ne sera pas renouvelé. « C'est un déclassement social complet », résume-t-il. Autour de lui, de plus en plus de collègues connaissent des situations similaires. « En huit ans, c'est la première fois que je n'arrive pas à payer mes 230 euros de loyer », explique l'un d'eux.

300 000
C'EST, EN 2020, LE NOMBRE DE PERSONNES SANS DOMICILE, QU'ELLES SOIENT À L'HOTEL, EN HÉBERGEMENT, EN ABRÍ DE FORTUNE OU À LA RUE.

« **Ils se privent sur tout le reste** » « On voit bien qu'il y a une vague d'impayés de loyers. Elle n'est pas encore spectaculaire, mais elle se dessine », prévient Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé-Pierre (FAP), qui sort ce mardi son 26^e rapport, sur fond de pandémie. L'association a calculé qu'aux 16 000 expulsions avec concours de la force publique, effectuées tous les ans, devraient s'ajouter cette année environ 12 000 autres procédures, pour des ménages fragilisés, mais qui ont pu rester dans leur logement grâce à la prolongation, en 2020, de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet. À cela s'ajoute l'augmentation probable du nombre d'impayés en raison des pertes

de revenus liés à la crise. « Au total, il va y avoir des dizaines de milliers de ménages menacés d'expulsion à partir du 1^{er} avril 2021 », estime Manuel Domergue.

Les signes d'une dégradation à plus long terme sont là. En décembre 2020, le nombre d'appels préventifs de locataires du privé à SOS Loyers impayés, la structure gérée par l'Agence nationale pour l'information sur le logement, était en hausse de 47 % par rapport à 2019. Une tendance de fond puisque des chiffres similaires ont été relevés en novembre : + 48 % pour les locataires du parc privé et + 53 % pour ceux du public. Dans le secteur HLM, les bailleurs ont rapidement

renforcé les suivis individuels et mis en place des plans d'apurement, ce qui a permis de limiter la casse. « Il y a eu 200 millions d'euros d'impayés en plus par rapport à 2019 en mai-juin, mais ça a baissé, et on retrouve aujourd'hui un taux plus classique », indique Marianne Louis, directrice de l'Union sociale pour l'habitat, qui représente l'ensemble des bailleurs sociaux. La crise n'épargne pas non plus les accédants à la propriété, dont certains ne sont plus en mesure de payer leurs traites.

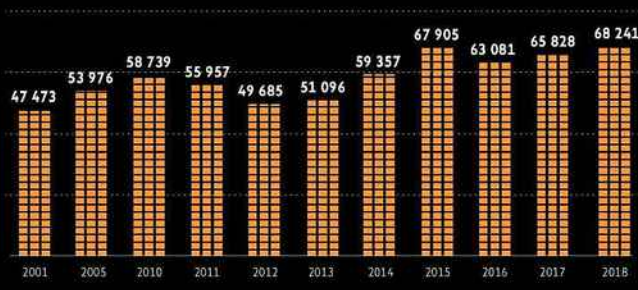
La situation dans le parc privé, plus cher et où sont logés les plus précaires, suscite le plus d'inquiétude. Mais elle est aussi plus opaque. En juin, la Fnaim et l'Unis, qui gèrent parmi les plus grands réseaux d'agences et d'administrateurs de bien, évoquaient 10 % d'impayés. Ils ne communiquent plus depuis. « En juin, nous avons fait une relance le 5^e jour du mois pour 12 % des locataires. En décembre, pour 22 %. La relance par courrier au bout du 25^e jour a concerné 0,6 % de nos locataires en juin et 1,8 % en décembre. En temps normal, le taux d'impayés ne dépasse pas 0,7 % »,



MAL-LOGEMENT, ÉTAT DES LIEUX EN FRANCE

Les expulsions locatives

En milliers de commandements à quitter les lieux



Baisse des aides personnalisées au logement (APL) depuis 2017

En millions d'euros par an

Fin du dispositif APL accession

Gel progressif des APL depuis 2018

Modification du calcul des APL (ressources en temps réel)

Baisse des APL consacrées aux locataires en HLM

Baisse de 5€ par mois et par allocataire



La construction de logements neufs

En milliers de logements cumulés sur douze mois



Le logement, un secteur qui rapporte à l'État plus qu'il ne coûte

En milliards d'euros



Les prix du logement selon les territoires

Base 100 en 2000



SOURCE : RAPPORT FONDATION ABBÉ-PIERRE, L'ÉTAT DU MAL-LOGEMENT EN FRANCE 2021

INFOGRAPHIE



détaille Arnaud Hacquart, directeur d'Imo-direct, une agence en ligne qui gère 2000 logements. En réalité, une majorité des situations passe sous les radars, parce que les locations, sont faites directement avec des petits propriétaires privés. « Avec mon statut, je n'ai jamais pu louer via une agence », confirme, par exemple, Marc Crespo.

L'explosion des impayés est, pour l'instant, peu visible. « Ceux qui ont des difficultés ne le crient pas sur les toits. Il y a une sorte de honte. Surtout, avant d'arrêter de payer leurs loyers, ils se privent sur tout le reste : l'alimentaire, la santé... Sans compter ceux qui font appel à des crédits revolving », souligne Eddie Jacquemart, président de la Confédération nationale du logement. Beaucoup sont fragilisés, mais payent encore. Nina est de ceux-là. Graphiste, elle gagne 1 000 euros par mois avec un mi-temps en CDI. Elle travaille aussi comme indépendante pour une maison d'édition, qui vient de perdre un contrat qui lui rapportait 3 000 euros par an, et ne peut plus compter que sur 750 euros de plus. Son compagnon a, lui, perdu ses maigres revenus d'autoentrepreneur. Le couple est en difficulté pour payer son loyer parisien de 1 500 euros. « J'avais 3 000 euros

sur mon livret A, j'ai dû les utiliser », raconte-t-elle. Les vacances, elle y a renoncé. Et avoue parfois voler dans les magasins. Son angoisse, c'est que sa propriétaire augmente le loyer de son meublé renouvelable tous les ans. « C'est stressant. Quand on n'a pas de CDI, on est hyperfragile. Et le Covid a accentué notre précarité », explique-t-elle. Le sondage réalisé par la FAP indique que 32 % des Français ont vu leur situation financière se dégrader. Et qu'ils sont plus de 20 % à éprouver des difficultés à payer leur loyer.

« La crise sociale va empirer »

Inquiets, bailleurs et associations ont les yeux rivés sur la fin des mesures prises pour limiter l'impact de la crise, notamment le chômage partiel. « Notre souci, c'est ce qui va se passer quand les aides vont s'arrêter », résume Arnaud Hacquart. Avec 11 % de chômage attendus pour 2021 et une réforme restreignant le droit à l'allocation, l'explosion des impayés dans les années à venir paraît inexorable. « Ce qui nous préoccupe, c'est que la crise sociale va aller en empirant et que les outils pour y faire face vont être affaiblis », analyse Marianne Louis. En dehors d'un peu de publicité au printemps pour le numéro



SOS Loyers impayés (1) et de la mise en place par Action Logement (ex-1 % patronal) d'une aide aux salariés locataires de 300 euros pendant deux à six mois, rien n'a été fait. « *On a un peu l'impression que le gouvernement attend qu'il y ait une explosion des impayés pour agir* », s'agace Christophe Robert, délégué général de la FAP. Pour montrer sa sensibilité au sujet, le gouvernement a mis en place, en novembre, un Observatoire des impayés. Il a aussi confié au député LaREM Nicolas Démoulin la rédaction d'un rapport. Remis dimanche à la ministre du Logement, il préconise une simplification des démarches pour obtenir de l'aide. Mais pas un centime n'a été mis sur la table dans le plan de relance ou ailleurs.

« *Déjà limités en temps normal, les fonds de solidarité logement, qui servent à payer de façon transitoire les loyers des ménages en difficultés, sont encore plus insuffisants aujourd'hui* », souligne Manuel Domergue. Certaines collectivités ont mis la main à la poche pour en augmenter le budget, mais l'État ne les a pas abondés. Gérés localement, ils restent très inégalitaires, avec des règles d'accès différentes selon les territoires. Dans les Alpes-Maritimes, par exemple, il faut avoir payé ses deux derniers mois de loyer

pour en bénéficier. Quand Marc Crespo en a découvert l'existence, il n'y avait déjà plus droit. La FAP appelle à l'uniformisation de leurs règles et à leur revalorisation. Depuis mars, elle plaide aussi sans succès pour la mise en place d'un fonds d'urgence d'au moins 200 millions d'euros pour le paiement des loyers et des charges.

Le gouvernement n'est pas non plus revenu sur les coupes successives sur les aides au logement (APL), adoptées depuis le début du quinquennat (voir notre infographie). Il a même maintenu, en janvier, la réforme prévue avant la crise et le passage à un mode de calcul « *en temps réel* ». Sous couvert de les faire mieux correspondre aux revenus des demandeurs, elle permet au budget de l'État d'économiser des centaines de millions d'euros. La FAP appelle à revenir sur ces économies, comme sur celles imposées au secteur HLM. Au-delà, c'est le logement dans son ensemble qu'il faut arrêter de considérer comme un vulgaire produit de spéculation, pour le traiter enfin pour ce qu'il est : un bien essentiel. ●

CAMILLE BAUER

(1) 0805 160075.