



Pour un moratoire pendant l'épidémie : Nous suspendons notre loyer !

Qu'est-ce qu'un moratoire des loyers ?

Le moratoire des loyers, c'est la suspension de l'obligation de payer le loyer pour tout ou partie des locataires et l'arrêt de toute sanction à l'encontre de ceux qui l'ont suspendu par nécessité ou par solidarité. Le moratoire est institué par une loi. Le moratoire détermine la fin de la suspension du loyer et les conditions d'annulation ou de réduction des loyers non versés pendant la période du moratoire, par exemple en fonction de la part du loyer du revenu de chaque locataire (taux d'effort). Le même principe peut aussi s'appliquer aux traites mensuelles des accédants à la propriété qui connaissent une chute de revenu.

Moratoire des loyers : deux précédents historiques

La France a connu deux moratoires des loyers, dans des situations différentes de celle que nous connaissons aujourd'hui : lors du siège de Paris par les Prussiens en 1870-71 bloquant l'économie et l'approvisionnement alimentaire, puis lors de l'entrée dans la guerre de 1914-1918.

- **1870-1871** : La plupart des locataires sont mis au chômage suite au siège de Paris par les prussiens à partir du 18 sept. 1870 et ne peuvent plus payer leur loyer. Le gouvernement républicain prononce le moratoire des loyers le 30 sept. 1870. Abrogé par le gouvernement royaliste le 10 mars 1871, il est rétabli le 28 mars par la Commune de Paris naissante. Après l'écrasement sanglant de la Commune, le moratoire se conclut par la création de « jurys mixtes » par quartier, composés de 2 bailleurs, 2 locataires et un juge de paix, compétents pour réduire la dette et l'étaler sur 2 ans.
- **1914-1918** : suites aux fortes mobilisations de locataires d'avant-guerre, et afin d'éviter l'expulsion des familles pendant que les hommes sont au front, un moratoire des loyers est prononcé le 4 août 1914. Les bailleurs doivent aussi contribuer à l'effort de guerre. Après reconduction trimestrielle du moratoire des loyers, la loi du 9 mars 1918 vient exonérer les « petits loyers » des « loyers de guerre », soit les 3/4 des locataires. Des « commissions arbitrales », sur le modèle de 1871, sont créés pour gérer les conflits. Après 1918, les loyers resteront bas pendant 30 ans et modérés les 4 décennies suivant la 2e guerre mondiale, ayant pour effets de solvabiliser les locataires, renforcer la protection sociale et améliorer les conditions de vie des classes populaires.

L'irresponsable inaction du gouvernement : 100 milliards pour l'économie, Zéro pour le logement !

Le 31 mars dernier, un communiqué du Ministère du logement fait état d'aides « se montant à près de 350 millions d'euros placées sous la responsabilité des conseils départementaux, elles pourront être utilement mobilisées en faveur des locataires les plus fragiles, qui sont justement éligibles au FSL.»

Or le FSL n'est pas une aide nouvelle, son budget annuel est de 350 millions, payés surtout par les départements et des entreprises. L'état n'annonce même pas une aide nouvelle. Pourtant le confinement est le premier moyen de lutte contre la propagation. En l'état après l'épidémie, une catastrophe d'ampleur s'annonce, comme aux USA ou en Espagne après la crise de 2008.

Quelques chiffres :

- La France compte 12,7 millions de locataires, dont 5,3 millions logés en HLM et 7,4 millions logés dans le privé. Le total des loyers net (loyer – APL) prélevés mensuellement se monte à 1,4 milliards en HLM et 3,7 milliards dans le privé.
- 473 000 locataires HLM étaient en plan d'apurement pour impayé de loyer en 2017. Combien le sont dans le secteur privé ?
- Pierre Concialdi, économiste à l'IREs¹, nous apprend dans sa note du 16 avril, 2,5 à 2,8 millions de locataires et d'accédants à la propriété de leur logement (soit entre 6 et 7 millions de personnes) sont en situation de baisse de leur revenu, et doivent fournir un effort supplémentaire pour régler leur échéance. Parmi ceux-là hors retraités et minimas sociaux, un grand nombre sont des salariés pauvres, auxquels il faut ajouter de travailleurs non déclarés dans le tourisme, la restauration, le BTP, les emplois de proximité, dit du secteur informel Les étudiants salariés de petits boulots, logés pour la plus grande part dans le secteur privé, sont aussi en grande difficulté s'ils ne sont pas en famille.
- Ces personnes ne seront quasiment pas bénéficiaires des aides financières sociales que le gouvernement vient d'annoncer.

^{1 1} Cf. Note du 16 avril 2020 de P. Concialdi, chercheur à l'Ires : [« Confinement, récession et baisse des revenus : Quel impact des charges fixes de logement sur les contraintes budgétaires des ménages¹ ? »](#)

N'oublions pas que les locataires sont parmi les moins riches des ménages, et les plus exposés, du fait de leurs mauvaises conditions de logement et des loyers chers : surpeuplement, insalubrité, expulsion ...

Un risque d'expulsions massives

La loi sur l'état d'urgence sanitaire a prévu la possibilité d'un moratoire des loyers et des factures d'énergie pour les locaux professionnels et les fluides des entreprises, pas pour les habitants. Le gouvernement ignore délibérément la détresse dans laquelle les locataires et accédants, ou locataires de leurs banques sont plongés lorsqu'ils auront perdu une partie, voire la totalité, de leurs revenus, particulièrement fin avril.

Il garde le cap du soutien à la rente locative et sacrifie le logement social déjà fragilisé par les baisses successives de l'APL et des aides à la production de nouveaux HLM. Il prend le risque de jeter à la rue, après l'épidémie, des centaines de milliers de locataires qui ne pourront payer leur loyer, comme on l'a vu aux USA et en Espagne après la crise de 2008. Déjà beaucoup n'ont d'autre choix que de suspendre l'échéance de fin mars pour se nourrir, se soigner, se laver...Il faut des mesures concrètes, et nous n'accepterons pas les promesses !

Les mesures à prendre : des mesures immédiates et concrètes

Des mesures immédiates sont nécessaires, dépendant du bon vouloir de l'État :

- Mise en place d'un fond de 2 milliards d'euros minimum pour faire face aux impayés de loyers et traites en cascade qui s'annoncent. Il faut aussi maintenir l'APL qui est supprimée après 2 mois d'impayés ;
- Annulation de tout frais de procédure, tel que commandement de payer, pendant la pandémie et ses suites, et des frais bancaires par exemple pour rejet de prélèvement.
- Suspension de l'acquisition de la clause résolutoire lorsque le locataire n'a pu, du fait des mesures de confinement obligatoire, honorer son échéance à la suite d'un jugement antérieur.
- Pour les locataires : mobilisation des services sociaux et des tribunaux d'instance ou, si nécessaire, création de « commissions arbitrales », pour prononcer l'exonération partielle ou totale des loyers impayés en fonction de revenus du ménage et un éventuel échéancier pour les locataires et accédants les plus aisés.
- Prévoir des mesures équivalentes pour les accédants à la propriété en difficulté.

- Côté bailleurs, il faut renforcer le logement social face à cette crise, et aider les propriétaires bailleurs d'un seul logement aux revenus modestes.

Et bien sûr relever les APL, baisser les loyers, reloger au lieu d'expulser, réquisitionner les logements vacants pour les sans-logis, réaliser massivement de vrais logements sociaux...

