

Colloque au Sénat pour la préparation du projet de loi Logement (Duflot II) **Face aux abus du parc locatif privé : que peut faire la loi ?**

Ouverture par Joël Labbé, sénateur du Morbihan (EELV), vice-président de la Commission des affaires économiques

L'intermédiation locative est une question très importante. Celle-ci peut-être gérée par les collectivités territoriales, qui paieraient les loyers et transféreraient la gestion locative à des associations.

EELV propose également d'instaurer un droit de priorité locatif (DPL) pour tout logement mis sur le marché locatif afin de répondre aux besoins des ménages prioritaires DALO.

Manuel Domergue, membre de la Commission logement d'EELV

L'objectif de ces débats est de pouvoir proposer des amendements à nos Parlementaires dans la perspective de la discussion sur la loi Duflot II.

Plusieurs questions peuvent être soulevées afin de faire contribuer le parc privé au logement des classes moyennes et populaires. Un premier élément a été apporté avec le décret d'août 2012 d'encadrement des loyers. Mais également avec le dispositif d'investissement locatif qui a imposé des conditions plus strictes que ses prédécesseurs, même s'il fait débat quant à son efficacité.

Reste à réfléchir à :

- L'intermédiation locative via les collectivités territoriales
- Le rôle des investisseurs institutionnels dans la production de logements
- Le rôle des bailleurs sociaux dans la production de logements « intermédiaires »¹

1. Le niveau des loyers dans le parc locatif privé

• Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Le constat est unanime : il manque entre 800 000 et 900 000 logements en France. La rareté de l'offre provoque un renchérissement des prix. Cette pénurie nécessite donc une intervention publique. En Europe, nous sommes les seuls à connaître une crise aussi préoccupante, même si les tendances sont partout les mêmes (désengagement de l'Etat, baisse de la construction de logements sociaux, ...).

Partout, la part du logement dans le budget des ménages a augmenté de manière exponentielle. Aujourd'hui, ils y consacrent en moyenne 25%, mais avec des disparités très importantes puisque ce chiffre prend en compte également les propriétaires et les accédants à la propriété.

La doctrine néolibérale de l'autorégulation du marché du logement a fait son temps : même à droite, plus personne n'y croit. Mais il reste une question sur le(s) type(s) d'intervention publique. Certains pensent que le logement social devrait être réservé au logement des personnes les plus modestes, comme c'est le cas en Grande-Bretagne (conception résiduelle), alors que les Pays-Bas ou la France ont traditionnellement une conception généraliste du logement social.

Les 47 milliards d'euros dépensés chaque année par les pouvoirs publics dans le logement n'ont pas les effets escomptés.

¹ Il est proposé dans le projet de loi d'habilitation à légiférer par ordonnance que les organismes de logement social puissent créer des filiales indépendantes afin de construire des logements « intermédiaires »

Les mesures prises par la Ministre en 2012 sont des mesures conservatoires. Le décret d'encadrement a été un bon signe afin de limiter la hausse. Les espoirs mis dans le PJJ qui sera discuté à partir de la fin juin sont ambitieux : la FAP ne pourra se contenter de mesurées, il faut non seulement arrêter l'inflation mais permettre une baisse des loyers. Cette dernière est indispensable parce que l'effort des ménages dans le logement a probablement atteint son maximum, d'autant plus que les ressources des ménages se stabilisent, voire baissent, dans un contexte de crise économique.

Concernant l'encadrement des loyers, on doit pouvoir avoir, par bassin d'habitat, une vision des loyers pour que ceux qui ont des loyers trop éloignés de la moyenne puissent le voir baisser.

En Allemagne, le prix moyen du m² est de 8,40 €, en France, de 13 €. C'est non seulement parce qu'ils ont encadré leurs loyers, mais également parce qu'ils ont anticipé sur les nouveaux arrivants et les grandes modifications démographiques (immigration, absorption de la réunification avec l'Allemagne de l'Est).

On ne peut pas reproduire ce système, c'est trop tard. Il faut donc déterminer par bassin d'habitat, un loyer médian et intervenir dès qu'il est dépassé dès lors que cet écart n'est pas justifié.

En termes politiques, plusieurs questions ne sont pas encore tranchées et relèvent des arbitrages interministériels ainsi que des choix de répartition des compétences entre les différents niveaux de collectivités territoriales et d'intercommunalités.

- **Christian Nicol, directeur du logement et de l'habitat de la Ville de Paris**

Sans intervention régulatrice, le marché ne suffit pas, surtout à Paris, pour faire baisser les prix.

En novembre 2011, René Dutrey a remis un [rapport](#) à Bertrand Delanoë concernant l'encadrement des loyers, qui se terminait par un certain nombre de propositions.

A la relocation, le loyer est de 25 € / m² environ. Avec deux enfants, s'il n'a pas au moins 6000 € / mois de ressources, un ménage ne peut accéder au parc privé.

Un Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne ([OLAP](#)) a été créé, qui permet de connaître les valeurs moyennes et médianes en fonction des typologies des logements et des quartiers. Il peut servir comme outil de régulation.

La [loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs](#) avait prévu la possibilité d'encadrer les loyers mais c'est un outil très compliqué et difficilement contrôlable, qu'il faut simplifier pour mettre en œuvre l'encadrement.

Quand un propriétaire loue un logement, il ne doit pas pouvoir le louer au-dessus de la moyenne du quartier pour un logement comparable. A Paris, cela aurait pour effet de faire baisser les loyers de la moitié des logements (parce que la moyenne y est à peu près équivalente à la médiane). On pourrait même décider, pour baisser encore plus les montants des loyers, qu'ils ne peuvent louer qu'à 80% de la moyenne.

En Province, il faut faire des dispositifs transitoires en attendant la création d'Observatoires des loyers comparables à l'OLAP.

Le propriétaire a le droit de réévaluer son loyer s'il est « manifestement » sous-évalué, pourquoi ne pas imaginer un dispositif symétrique pour le locataire qui considérerait que son loyer est manifestement surévalué ?

- **Marie Gaffet, chef du service logement de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)**

Au niveau national, l'intermédiation locative a été lancée avec le dispositif Solibail en 2009, financé par les crédits accordés au plan de relance, en s'appuyant sur les directions départementales de la cohésion sociale (DDCS), et pas du logement.

L'objectif qui a prévalu a été de développer dans le parc privé une offre locative nouvelle grâce à la mise en place d'un tiers entre bailleur et occupant du logement.

La nouveauté de Solibail est de combiner toutes les étapes : prospection pour la recherche de logements, captation, gestion locative, accompagnement du ménage vers un logement durable.

Avantages : les bailleurs sont sécurisés et les ménages accompagnés.

Au départ, 6 régions ont été ciblées (Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Nord-Pas-de-Calais, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Pays de la Loire, Rhône-Alpes) + Midi-Pyrénées. Des conventions triennales ont été signées avec les associations, ce qui permet de disposer d'un outil souple et adaptable, afin de répondre aux besoins en fonction des situations des ménages et des territoires.

En effet, en fonction des publics, ce dispositif oscille entre alternative à l'hébergement et dernière étape avant le relogement ou la stabilisation.

La mise en œuvre a été très différente en IDF (3000 logements) et les autres régions (en moyenne 450 logements). En tout, 5000 logements ont été captés, ce qui reste expérimental et sur-mesure, ce n'est bien sûr pas une réponse de masse pour l'instant.

Un des enjeux a été la capacité du secteur associatif à répondre aux besoins, ainsi que pour les DDCS. L'intermédiation locative a été mise en place à « marché forcée » pour elles comme pour leurs partenaires, d'abord issus du monde de l'hébergement et qui ont du s'adapter. Aujourd'hui, les opérateurs ont une connaissance fine du territoire.

Quels types de publics accueillis ? Des accidentés de la vie, des ménages vivant de minima sociaux, ou en situation de vulnérabilité durable, des personnes en emploi (parfois même en CDI).

Quels types d'accompagnement ? Cela dépend des publics retenus sur chaque territoire (entre l'alternative à l'hébergement et la dernière étape vers un relogement).

Qui sont les bailleurs privés ? 3 types : les rétifs, pour qui les avantages fiscaux proposés ne compensent pas le plafonnement des loyers imposés et qui ne veulent pas participer au dispositif ; les militants ; les pragmatiques qui veulent éviter les complications liées à la location directe, sont sensibles aux avantages fiscaux et à la sécurisation de leur bien induite par leur entrée dans le dispositif.

Quel coût du dispositif ? Environ 8500 € / an / 3 personnes (1 logement) qu'il faut comparer avec les 17 000 € / an / personne pour un CHRS et les 12 000 € / an / 2 personnes en hôtel. C'est donc « compétitif » par rapport aux autres solutions, d'autant plus qu'il existe un véritable suivi social des ménages.

- **Patrice Lanco, inspecteur général de l'équipement honoraire**

En ce qui concerne la captation du parc privé, l'enjeu est de concilier droit au logement et mixité sociale. C'est d'abord un enjeu de répartition du parc social ;

Le 1^{er} outil a été la loi SRU et son fameux [article 55](#), renforcé par la loi Duflot (25%) avec des objectifs fixés pour 2025. Cette date est à la fois proche et lointaine du point de vue de l'application du droit au logement. Il y a donc une difficulté à concilier ces deux temporalités.

L'offre immédiate se trouve dans le parc HLM. Mais cela pose des questions directement politiques : certains maires disent que l'application du DALO nuit à la mixité sociale, et dans le même temps les communes qui manquent de parc social ne remplissent pas leurs obligations.

Le taux de rotation annuel dans le parc privé est de 16% en Ile-de-France, donc il est possible de capter une partie de ce parc, comme le fait le dispositif Louer solidaire et sans risque à Paris, et Solibail pour le reste de la France (et Solizen, dispositif de la Région IDF). Mais ces expérimentations restent encore artisanales et sur-mesure.

Il faut donc passer à une obligation de résultats à la charge de la commune. En IDF, il manque un objectif de construction de logements d'insertion, fixé en fonction des analyses, réparti entre l'ensemble des communes (si elles ont beaucoup de logements sociaux, elles n'auraient pas besoin de capter du parc privé). Il faut que la commune soit en capacité de le faire, soit seule soit avec des outils comme le DPL, et éventuellement des ressources mutualisées des bailleurs.

Le DPL permettrait aux communes de signer un bail avec des propriétaires lors d'une relocation. Ce ne serait pas obligatoire mais son existence en tant que telle peut améliorer les choses, en permettant au Maire de ne pas avoir seulement un outil de contrôle, mais de pouvoir agir directement.

Cependant, comment la commune peut-elle être informée des remises en location ? Comment financer le DPL ? Par un retour de la contribution sur les revenus locatifs ? Il faut offrir aux communes et aux intercommunalités la possibilité d'avoir des moyens communs dédiés à ce poste, et donc créer un outil mis à la disposition des autorités organisatrices de l'habitat.

- **Interventions du public**

- Nécessité de demander à ce que le bail soit accompagné de la dernière quittance de loyer afin de vérifier l'application du décret d'encadrement des loyers
- Encadrement de [l'article 17 C](#) de la loi du 6 juillet 1989 qui permet, lors d'un renouvellement de bail, d'augmenter le loyer s'il a été « manifestement sous-évalué » après discussion entre le propriétaire et le locataire.
- Dispositifs spécifiques nécessaires pour Paris et la petite couronne

Christian Nicol

Il est en effet important de distinguer la zone dense de l'IDF. C'est ce que je dis quand je propose qu'un décret acte la nécessité de redescendre à 80% du loyer médian, voire moins au moment d'un changement de locataire dans cette zone.

- Les communes les plus dotées en logements sociaux pâtissent effectivement du DALO parce qu'il augmente la ségrégation sociale et spatiale (intervention d'une maire) ;
- Il faudrait définir des seuils de mixité sociale dans la loi, parce que la notion est trop floue.

Patrick Doutreligne

Il faut peut-être préciser la notion de « mixité sociale » : c'est ce qui permet le vivre ensemble, les besoins de la République dans une ville. Mais on ne peut pas la définir avec des pourcentages !

- L'investissement locatif nuit à la production de logements sociaux (sic)

Patrice Blanco

On a besoin de logements locatifs intermédiaires, mais par les investisseurs institutionnels plutôt que par des filiales des bailleurs sociaux comme il a été proposé dans la loi d'habilitation à légiférer par ordonnance.

Pour répondre sur la question de l'investissement locatif : ils représentent 20% de la construction neuve. La véritable question est celle de la contrepartie sociale. En outre, le zonage national décidé peut être contreproductif s'il est mal calibré. C'est ce que l'on a pu constater, dans certaines zones il n'a pas été assez incitatif, ou alors a provoqué une construction trop importante par rapport à la demande. L'équilibre du niveau dispositif Duflot est plutôt satisfaisant. En effet, on ne répondra pas à l'objectif de construction de 500 000 logements uniquement par les logements sociaux.

Patrick Doutréline

Comment construire 500 000 logements si on ne construit que 110 000 logements locatifs sociaux par an ?

Le problème des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif, c'est lorsqu'il n'existe aucune contrepartie. Mais sans aide financière et fiscale, il ne se crée qu'entre 20 000 et 30 000 logements locatifs par an. Pour arriver à 50 000 ou 70 000 logements, il faut des aides. Ce qui n'empêche pas qu'il reste encore 300 000 logements à construire ! Ils'agit également de permettre l'accession sociale à la propriété.

Marie Gaffet

Il faut également prendre en compte la question du parc social « de fait » qui existe dans le parc privé. Il pose parfois des questions de qualité sur lesquelles il faut agir.

2. Les rapports locatifs dans le parc privé

• Frédéric Blanc, UFC Que Choisir

La Garantie universelle des risques locatifs (GUL) est un moyen important pour garantir un meilleur accès pour tous au parc locatif privé.

Aujourd'hui, la Garantie des risques locatifs (GRL) est résiduelle, gérée par un système de Garantie des loyers impayés (GLI) par des assureurs privés majoritairement. En outre, elle n'empêche pas de demander en plus une caution physique. Les agences immobilières demandent également des cautions bancaires. Autre problème : le nombre de pièces demandées, alors même qu'elles sont parfois interdites.

La GUL permettrait une régulation des exigences ainsi qu'une mutualisation des coûts.

Comment la financer ? Par exemple, avec le milliards et demi d'aides au logement perçues indûment. Il faudrait réfléchir à une meilleure gestion des dépenses déjà existantes, ainsi qu'à une participation minimale des locataires.

Ce serait une étape vers une plus grande porosité entre le secteur privé et le parc social, et cela faciliterait peut-être des loyers plus modérés dans le parc privé.

Les agences immobilières interviennent dans le rapport entre propriétaires et locataires en facturant un mois de loyer, à la charge des locataires, pour fournir quasi exclusivement des services au propriétaire : recherche du locataire, établissement des visites, diagnostic de performance énergétique (DPE), état des lieux, etc.

En plus du fait que ces honoraires ne correspondent pas à des services rendus aux locataires, leur montant crée une difficulté d'accès au logement puisque s'ajoute à cela le mois d'avance, le mois de dépôt de garantie, ...

Il faut donc responsabiliser les agences et arrêter de les financer pour des services qu'elles ne rendent pas, et les obliger à fournir au locataire de vrais services, notamment d'information.

Plus particulièrement par exemple, les entreprises réalisant les DPE sont hyper dépendantes des agences immobilières qui constituent leurs principaux clients, ce qui peut les inciter à faire baisser leurs notes pour faciliter la location du bien, alors même que le DPE est payé par le locataire !

D'après l'article 5, le propriétaire devrait payer à part égale, donc un mois de loyer, ce qui dans la réalité n'est jamais le cas.

- **David Rodrigues, association nationale des consommateurs et usagers (CLCV)**

La GUL est une bonne chose, puisqu'elle permet une sécurisation des bailleurs et favorise l'accès à un logement pour les ménages défavorisés qui ne sont pas couverts par des mécanismes assurantiels ou mutualistes.

Nous sommes favorables à un système tripartite avec une participation des locataires, de l'Etat et des bailleurs (de manière résiduelle), dans un fonds commun.

Les agences immobilières exigent des rémunérations complémentaires qui sont illégales, allant jusqu'à 580 € / 5 ans pour le locataire. Par exemple, la quittance de loyer est facturée entre 2 et 3 € / mois, quand on multiplie par 12 mois et par les 5000 logements gérés par l'agence, ça fait beaucoup et c'est tout à fait illégal ! Nous sommes favorables à la création de commissions disciplinaires pour encadrer les pratiques de ces professionnels.

La loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs est globalement équilibrée, mais pour certaines situations, il existe un flou, par exemple concernant les modalités de restitution du dépôt de garantie. Dans ce domaine, on pourrait exiger des facteurs pour justifier la ponction sur le dépôt de garantie.

Un autre sujet est la question des baux meublés qui sont dérogatoires par rapport à la loi de 1989. S'il est important qu'ils restent souples, ils ne sont sans doute pas suffisamment encadrés.

Autre point que nous souhaitons soulever : la place du locataire dans les copropriétés. Lorsque la majorité des propriétaires sont des propriétaires bailleurs, les conseils syndicaux fonctionnent souvent mal. Nous proposons que les locataires puissent être représentés en leur sein.

- **Denys Brunel, Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)**

L'Etat dépense chaque année 47 milliards pour le logement. Pourtant, la crise s'aggrave, notamment dans la production de logements. L'année 2013 sera sans doute dans ce domaine la plus mauvaise depuis cinquante ans. Les prix ne baissent pas, les professionnels sont en difficulté, notamment les artisans du bâtiment, et les recettes de la TVA pour l'Etat sont en baisse.

Il faut sanctionner les abus de certains propriétaires et je suis d'accord pour la création de conseils disciplinaires à condition qu'ils ne soient pas composés uniquement par eux-mêmes et que l'on y trouve des représentants de l'ensemble des parties prenantes.

En ce qui concerne le dépôt de garantie, la situation n'est pas normale. Mais j'attire votre attention sur la contradiction entre la volonté de vouloir justifier les ponctions sur facture et de restituer en même temps le dépôt rapidement. Ce ne sera pas toujours possible de fournir des factures, donc on peut imaginer fonctionner en partie sur devis.

Pour la présence des locataires dans les conseils syndicaux, oui, mais il ne faut pas créer des usines à gaz !

En revanche, en ce qui concerne la GUL, la facture risque d'être explosive et les bons payeurs vont devoir payer pour les mauvais. Nous estimons son coût à 8 milliards d'euros. Si c'est l'Etat qui paye, le propriétaire sera moins vigilant. Et cela peut provoquer une nouvelle désaffection pour l'investissement locatif (en augmentant les coûts ?).

La moitié des impayés sont la conséquence d'accidents de la vie (perte d'emploi, séparation, maladie). Nous sommes favorables à ce qu'une GRL couvre ces cas-là et sécurise le propriétaire. Mais les autres relèvent de la mauvaise foi, donc il ne faut pas mutualiser les coûts. En limitant les situations concernées, on limiterait ainsi les coûts du dispositif.

Frédéric Blanc

Le coût de la GUL est plutôt de l'ordre de 800 millions (que de 8 milliards comme évoqué par D. Brunel), c'est-à-dire entre 1,5 et 2% du montant de l'ensemble des loyers. On pourrait placer des Fonds auprès de la Caisse des dépôts, auquel on pourrait ajouter la somme des dépôts de garantie des contrats en cours (?). Ce serait un contrat socle fourni par tous les assureurs.

Denys Brunel

En ce qui concerne la GUL, la disparition de la sélection et du plafond posent problème.

• **Sarah Coupechoux, espace Solidarité Habitat, mission Ile-de-France de la Fondation Abbé Pierre**

Nous avons produit un document inter associatif avec la FAP sur la question de la prévention des expulsions locatives.

Il existe un déséquilibre qui est du fait du marché, notamment en IDF.

La procédure d'expulsion a été relativement étoffée et compliquée, pourtant, les expulsions avec recours à la force publique ont augmenté de 101% sur 10 ans (2000-2010).

Le problème de départ est la prééminence du droit de propriété sur le droit au logement, même si nous avons connu des avancées. Il y a donc un déséquilibre dans le contrat, accentué par le fait que l'offre de logements soit insuffisante, double processus qui conduit à des pratiques abusives, comme ont pu le constater dans des études l'ADIL 75 ou le CLLAJ de Lyon : annonces frauduleuses (rémunération en « nature »), congés frauduleux, refus d'encaisser des loyers, ...

Trois types de solutions existent :

- Soutenir le locataire en termes d'accès au droit, à travers un suivi de la procédure judiciaire d'expulsion, et la mise en place de dispositifs préventifs avec accompagnement social. En effet, certaines expulsions pourraient être évitées parce qu'elles sont simplement illégales. En outre, il faudrait revenir sur la suspension des aides au logement si des démarches ont été engagées par le ménage.
- Donner au juge le moyen de repérer les abus. Par exemple, le juge pour accorder des délais de paiement ou de départ, mais ne peut pas vérifier les comptes, les régularisations de charges, l'état du logement, ... Il faut également sensibiliser les magistrats aux possibilités de mise en demeure.
- Empêcher les expulsions sans relogement. Sa non-application a fait l'objet de plusieurs condamnations de la France, notamment par des instances européennes. Il

faudrait pouvoir établir un régime transitoire, par le biais de la loi DALO, dans l'attente d'une solution de relogement stable, en échange d'une indemnisation des bailleurs.

- **Michèle Bonneton, députée de l'Isère (EELV)**

Le droit au logement est dans la Constitution².

La loi Duflot I ainsi que le projet de loi d'habilitation à légiférer par ordonnance favorisent la création de logements, mais ne résolvent pas tout.

Les investisseurs institutionnels recherchent des bénéfices très importants et donc ne construisent pas assez.

Nous devons prendre en compte à la fois le point de vue des locataires mais également des propriétaires.

Nous proposons également que la GUL soit gérée par une organisation d'économie sociale et solidaire (ESS), et non pas par des assurances qui sélectionnent les candidats locataires avant de les assurer, ce qui constitue un vice fondamental. On pourrait s'inspirer Loca'Pass qui avait été mis en place par le 1% (Action logement).

Autre question : la suppression des agences de liste.

Pour simplifier un certain nombre de dispositifs, il faudrait mettre en place des baux type CERFA qui spécifierait les pièces que les propriétaires peuvent demander aux candidats à la location. Egalement, les agences pourraient être contrôlées par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) et condamnées à des amendes, ce qui permettrait de désencombrer la justice sur ces différends.

La loi en cours de discussion sur la consommation permettra aussi de lutter contre le surendettement des ménages.

David Rodrigues

Nous pensons à la création de juridictions spécifiques à l'instar du droit du travail, permettant aux locataires d'être représentés par des associations. Cela existe plus ou moins à travers les Commissions de concertation, mais il faudrait rendre l'application de leurs décisions obligatoire, alors que leur avis n'est pour l'instant que facultatif.

Denys Brunel

Je suis d'accord pour des tribunaux ou des juridictions spécifiques en ce qui concerne les petits litiges. Cependant, dans la mesure où nous assistons à un retour vers une justice de « droit commun », il n'est pas certain que cette idée aille dans le « sens de l'histoire ».

Sarah Coupechoux

Pourquoi pas créer des juridictions spécifiques ? Aujourd'hui, certains juges expulsent en pensant, de bonne foi, qu'ils vont permettre un relogement plus rapide.

Michèle Bonneton

Ma proposition visant à se concentrer sur les amendes administratives va dans le sens de lutter contre l'engorgement de la justice.

² NDLR : le droit au logement n'est pas dans la Constitution mais fait partie du bloc de constitutionnalité.

- **Interventions de Benoît Filippi, économiste spécialiste des marchés locaux de l'habitat**

La résiliation du bail doit être déconnectée de l'expulsion, il faut prévoir un délai pour pouvoir trouver des solutions de relogement.

Il faut également une prévention juridique contre la vente à la découpe : lorsque l'on achète occupé, on n'a pas le droit de congédier, afin d'éviter les opérations spéculatives.

Clôture par Karima Delli, députée européenne d'Ile-de-France (EELV)

Le droit au logement est inscrit dans la [Charte sociale européenne](#). Il est donc prioritaire face au droit de propriété.

Pour assurer une politique du logement, nous avons besoin de logements sociaux, mais également du parc privé.

Sous Nicolas Sarkozy, la politique du « tous propriétaires » a supplanté la question de la gouvernance et nous assistons à un malthusianisme communal créateur de ségrégation spatiale.

L'intermédiation locative doit être renforcée.

Il faut également revaloriser les aides à la pierre pour la construction de PLAI, utiliser le droit de préemption des communes et mettre en place un DPL. La taxe sur la vacance pourrait les financer.

En Allemagne, si la ville ne préempte pas, le Länder peut le faire.

La promotion du logement intermédiaire n'est pas viable sur le long terme, il faut surtout faire baisser les loyers, mais nous manquons de données pour établir une véritable transparence des loyers qui soit incitative.

Il faut également créer les conditions d'un dialogue entre locataires et propriétaires qui ont comme intérêt commun la stabilité du locataire.

Concernant les expulsions, le moratoire existe depuis vingt ans dans certains pays comme l'Allemagne. A Cologne, la ville prend en charge les loyers pendant six mois pour le ménage ait le temps de retrouver une situation stable (financièrement et en termes de logement).

Pour la GUL, en Belgique, le dépôt de garantie est mis sur un compte bloqué sur lequel le locataire et le propriétaire ne peuvent agir que conjointement, en cas de besoins pour des travaux, il faut donc la signature des deux titulaires du compte.