

La CNL analyse le PROJET DE LOI BOUTIN

Locataires du secteur HLM, le projet de loi en cours risque de bouleverser votre vie. Pour vous aider à mieux comprendre les enjeux, la CNL vous propose un décryptage des mesures les plus emblématiques.

1

LA REMISE EN CAUSE AU DROIT DU MAINTIEN DANS LES LIEUX DANS LE SECTEUR HLM

Actuellement

Il n'y a pas de limite de durée pour une location en secteur HLM. Le locataire a droit au maintien dans les lieux, la durée du bail est indéterminée.

Avec la loi Boutin

En cas de sous-occupation ou de ressources supérieures à deux fois les plafonds de ressources, le bailleur pourra proposer au locataire un logement correspondant à ses besoins. Les locataires qui auront refusé 3 offres de relogement se verront donner congé par le bailleur, moyennant un préavis de six mois.

En contrepartie, il serait garanti que le loyer du nouveau logement ne soit pas supérieur à celui de l'ancien.

Ne sont pas concernés par la mesure :

- Les locataires de plus de 70 ans.
- Les locataires dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le montant du SMIC.
- Les personnes handicapées.
- Les personnes ayant un enfant mineur ou une personne handicapé à charge.

Commentaire CNL

Attention, le relogement proposé risque fort de tourner à l'escroquerie car le bailleur va faire payer, par exemple, un deux pièces au même prix qu'un quatre pièces. De plus, cette disposition ne se justifie pas avec l'application du nouveau système de surloyer et remet en cause le principe de mixité sociale dans le secteur HLM.

2

LE DÉLAI D'EXPULSION RÉDUIT**Actuellement**

Le délai accordé par le juge de l'exécution est actuellement de 3 ans maximum pour suspendre une décision d'expulsion.

Avec la loi Boutin

La mesure vise à raccourcir à un an maximum le délai pour trouver une solution de logement.

Commentaire CNL

Il s'agit d'une remise en cause une disposition introduite dans le code de la construction par la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 dont la finalité était d'accorder des délais largement suffisants pour permettre aux locataires de se reloger dans des conditions normales.

Cela va à l'encontre des dispositions de la loi DALO qui classe parmi les catégories prioritaires à reloger les locataires menacés d'expulsion sans possibilité de logement.

3

**L'ABAISSEMENT
DES PLAFONDS DE RESSOURCES
ET L'AUGMENTATION DES SURLOYERS****Avec la loi Boutin**

Le niveau des plafonds est diminué de 10,3 % à compter de la publication de la loi. Ces plafonds seront révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution de l'indice des prix (hors loyer, hors tabac).

Commentaire de la CNL

Diminuer de 10 % le montant des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social ne va pas permettre à un plus grand nombre de candidats d'avoir un logement HLM. Cela va contribuer à accroître la charge logement des locataires qui se verront assujettis au supplément de loyer de solidarité.

4

**LA MUTUALISATION
DES FONDS DES ORGANISMES HLM****Avec la loi Boutin**

Le projet de loi prévoit la mutualisation d'un prélèvement sur les ressources des organismes qui n'auraient pas une activité d'investissement suffisante.

Commentaire de la CNL

Cette disposition va amputer les fonds propres des organismes. Or ces fonds, constitués par les loyers des locataires, pourraient être utilisés pour faire des travaux de réhabilitation ou pour permettre une politique modérée d'évolution du loyer annuel.

Il s'agit là d'une mesure qui désengage financièrement l'Etat alors qu'on devrait attendre de sa part une véritable mobilisation pour le logement social avec un budget logement à la hauteur.

5

LA RÉCUPÉRATION DU 1 % LOGEMENT

Actuellement

Le 1 % logement, c'est la participation des entreprises privées à l'effort de construction et ce fond aide aussi les employeurs à loger leurs salariés ou à aider ces derniers dans l'accès à la propriété sous forme de prêt. Concrètement, les entreprises versent environ 1% de leur masse salariale. Ce fond est géré conjointement par le patronat et les syndicats.

Avec la loi Boutin

La ministre souhaite ponctionner environ un quart des ressources annuelles du 1 % logement afin d'alimenter le budget logement. Le but est d'utiliser cette manne pour des opérations de rénovation urbaine ou encore pour le financement de l'ANAH.

Commentaire de la CNL

Pour la CNL, il s'agit d'un « hold-up » qui illustre plus que jamais le désengagement financier de l'Etat. Concrètement, pour les organismes HLM, les opérations de construction et de réhabilitation vont être plus dures à financer. Au final, ce sont les demandeurs de logements sociaux et les locataires qui pâtiront de ce manque de moyens.



LA MAISON À 15 € PAR JOUR

Cette mesure ne fait partie du projet de loi, mais la CNL souhaite aussi éclairer les locataires qui seraient tentés par ce type d'accèsion à la propriété.

L'accèsion au dispositif est soumise à conditions : ne pas dépasser un certain plafond de revenus, être primo accédant, être bénéficiaire du pass-foncier. Les 15 euros sont indicatifs car tout dépend de la taille du ménage, des revenus et du montant du prêt. Le remboursement se fait en deux temps : d'abord la maison, ensuite le terrain. En cas d'impossibilité de remboursement, le 1% logement rachète la maison et du relogement.

Commentaire de la CNL

PIÈGE N°1 Un endettement de longue durée. La durée d'endettement peut aller jusqu'à 40 ans maximum avec des mensualités qui risquent d'augmenter au fur et à mesure de la hausse du prix du foncier.

PIÈGE N°2 LE TAUX DE CHARGE ÉLEVÉ

Attention ! Au remboursement mensuel, il faut penser à ajouter :

- La facture énergétique, toujours plus importante.
- les dépenses de transport plus onéreuses car les terrains disponibles sont en périphérie des villes
- la fiscalité locale

Selon la CNL, toutes ces dépenses comprises pourraient représenter environ 35 % des revenus des ménages gagnant environ 2 000 €.

Pour la CNL, ce dispositif représente un vrai danger pour les ménages concernés. Il ne répond en rien au besoin urgent de logements des 1,3 millions de demandeurs. La seule solution passe par un engagement massif de l'Etat dans le logement social collectif.

