



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Haut Comité pour le Droit au logement

La Défense, le 16 janvier 2023

Le Président

Sénat
Palais du Luxembourg
15, rue de Vaugirard
75291 PARIS Cedex 06

Madame la Sénatrice, Monsieur le Sénateur,

En tant que Président du Haut Comité pour le Droit au Logement, je souhaite vous alerter sur la proposition de loi contre l'occupation illicite des logements adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 2 décembre 2022 et aujourd'hui soumise à la Haute Assemblée.

Pour rappel, le Haut Comité pour le Droit au logement a été créé à la demande de l'Abbé Pierre. Il est chargé d'assurer le suivi de politiques de logement et d'hébergement à destination des ménages mal-logés ou sans logement.

La proposition de loi a pour principal objet la lutte légitime contre les occupations illicites du domicile d'autrui. A noter que ces situations très médiatisées restent minoritaires avec 170 cas de squat de domicile identifiés en 2021. Il semble la plupart du temps que les propriétaires, en particulier, les plus modestes, souffrent plutôt d'un manque de moyens de la Justice et d'accès aux dispositifs de prévention des expulsions plutôt que d'un droit inefficace. Mais la proposition de loi risque d'impacter les 490 000 ménages ayant fait l'objet d'un commandement de payer dans le cadre principalement d'impayé de loyer suite à une perte de ressources.

Ce n'est pas par choix mais par nécessité que les personnes sans logement choisissent d'occuper des terrains ou des immeubles inhabités ou se maintiennent dans le logement lors des procédures d'expulsion. Elles restent trop souvent sans solution de logement. Les politiques publiques du logement et de l'hébergement peinent en effet à répondre à la crise du logement avec 85000 ménages reconnus au titre du Droit au logement opposable en attente d'un logement en 2021, 300 000 personnes sans domicile, 2 millions de demandeurs de logement social, 4 millions de mal-logés et 12 millions affectés par la crise du logement. A cette crise du logement aux effets économiques, sociaux et humains dramatiques, il faut ajouter un contexte d'inflation générale des prix, en particulier ceux de l'énergie.

Sur le fond, plusieurs dispositions envisagées interpellent les membres du Haut Comité.

S'agissant de la répression pénale des occupations illicites, le renforcement des dispositions contrarie la politique du Logement d'abord et la lutte contre l'habitat indigne.

Ce texte prévoit ainsi d'inscrire dans le code pénal un nouveau délit d'occupation frauduleuse d'un immeuble assimilable à une sanction pour vol d'immeuble : « *il incombe au tiers occupant sans droit ni titre de présenter un titre de propriété, un contrat de bail en cours de validité le liant au propriétaire de l'immeuble occupé ou une convention d'occupation à titre précaire* ».

Ainsi, les locataires titulaires d'un bail verbal victimes d'un propriétaire indélicat ou d'un faux bailleur ainsi que les locataires dont le bail est résilié par décision de justice pourraient demain être pénalement sanctionnés. Le texte donnerait alors de nouveaux pouvoirs aux marchands de sommeil.

Ensuite, le texte prévoit une définition très large du domicile en s'étendant à tous les locaux vides de meubles. Il est même susceptible de s'appliquer aux locaux d'activité économique sans correspondre à un lieu d'habitation

effectif. La notion serait vidée de son sens. Nous rappelons ici que l'INSEE dénombre 3,1 millions de logements vacants en France en 2021.

S'agissant des locataires, les dispositions envisagées viennent également remettre en cause l'équilibre des rapports locatifs mis en place en 1989 ainsi que toutes les solutions proposées par les dispositifs de prévention des expulsions.

Les possibilités de résoudre les situations seront restreintes par une réduction des délais possibles en amont de la procédure d'expulsion ou par la suppression des pouvoirs du juge en particulier celui de suspendre d'office la résiliation du bail lorsqu'il estime que la dette peut être réglée et le paiement du loyer repris.

Ces dispositions permettent souvent le règlement des impayés locatifs. Elles protègent les intérêts des locataires et des propriétaires. Ainsi, sur 138 000 (dans le parc social) et 352 000 (dans le parc privé) commandements de payer en 2018 (3,1% des locataires du parc social et 4,9% des locataires du parc privé), 52 000 font l'objet d'une décision d'expulsion ferme en 2019. Heureusement, de très nombreux dossiers suite à commandement de payer, font l'objet d'un règlement de la dette ou d'un échéancier permettant aux propriétaires de retrouver les sommes dues et aux locataires de se maintenir dans les lieux. En privilégiant l'expulsion, les propriétaires auront beaucoup moins de possibilité de recouvrer leurs dettes. Et les locataires rejoindront les rangs des sans domicile fixe ou des sans-abri.

Il est possible de considérer sur la base de ces chiffres que le nombre d'expulsions fermes intervenues chaque années (52 000) est susceptible de doubler à terme pour certainement atteindre plus de 110 000 ménages par an.

Dans ces conditions, le Haut Comité appelle les sénateurs à garantir les droits et la protection des plus vulnérables. Il réaffirme avec force la nécessité de faire appliquer la loi sur le Droit au logement opposable et à maintenir et renforcer les moyens de la Justice comme la politique de prévention des expulsions.

Je suis à votre disposition, ainsi que le Secrétaire général, René DUTREY, pour vous rencontrer et échanger sur ce sujet complexe.

Je vous prie d'agréer, Madame la Sénatrice, Monsieur le Sénateur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Bernard DEVERT

Président du Haut Comité pour le Droit au logement