

## Expulsions : le remède-miracle ? par Etienne Wasmer

Capital.fr 17 Janvier 2007

Pour fluidifier le marché du logement, faut-il accélérer les procédures d'expulsion ? Une proposition pas si provocatrice que ça...

En pleine trêve hivernale et à l'occasion du débat sur le "droit au logement opposable" (voir l'article "Les mal-logés s'invitent pour la nouvelle année"), la théorie développée par l'économiste Etienne Wasmer, chercheur à l'OFCE, risque de passer pour une provocation, alors qu'elle tient plutôt de la révolution : il faut permettre "au propriétaire de récupérer son bien beaucoup plus rapidement si les loyers ne sont pas payés, mais lui interdire de multiplier les demandes de cautions, de dépôts de garantie, etc ; dans le même temps, il est indispensable d'offrir une assurance aux personnes en état d'urgence", écrit-il dans la dernière publication de l'association "En temps réel", un cercle de débat et de recherche auquel participent notamment Laurent Joffrin, Denis Olivennes et Pascal Lamy.

A l'origine de tout, l'économie

Premier constat de l'auteur : la dimension économique du marché du logement et de ses acteurs est trop souvent oubliée. Par exemple, interdire les hausses de prix se révèle vite contre-productif : "cela limitera un peu plus l'offre de logements ainsi que la mobilité : si on a vécu 10 ans dans un logement à loyer bloqué, pourquoi partir si c'est pour se retrouver au prix du marché ?". De même, si on encadre à outrance la sélection des locataires, "les propriétaires potentiels peuvent réagir en limitant plus encore l'offre de location". Enfin, "on ne peut pas demander aux propriétaires de porter le fardeau des inégalités sociales : en investissant dans l'immobilier et en développant l'offre de logement, ils rendent service à la nation". En réaction, "le besoin de s'assurer contre des impayés conduit à des formes de discrimination, excluant des populations du logement".

Un nouvel équilibre

Pour sortir de ce cercle vicieux, l'auteur propose de faire de la loi sur le logement un "sous-chapitre du droit des contrats : on signe, on paie, si on ne paie pas, on s'en va". Ce qui implique d'accélérer considérablement la procédure d'expulsion, évaluée aujourd'hui à 226 jours en France (voir l'article "L'Etat expulseur-payeur"), contre à peine 43 au Canada, 49 aux Etats-Unis ou 52 aux Pays-Bas. Parallèlement, il faudrait supprimer la trêve hivernale (novembre-mars), "les impayés commençant souvent en octobre..."

En contrepartie, "puisque les locataires ne peuvent plus durablement rester dans un logement sans payer, les propriétaires ne peuvent plus

refuser de logement ; ils ne peuvent pas exiger de mois d'avance ni de caution ; ils ne peuvent pas exiger de garanties complexes ou de caution familiale ; ils s'exposent, s'ils louent des logements insalubres, à des sanctions financières", poursuit-il. Bref, un "équilibre subtil", dans lequel l'Etat serait chargé de mettre en place les solutions d'urgence pour les cas non réglés.

Le modèle québécois

Pour étayer sa thèse, l'auteur s'appuie sur l'exemple du marché locatif au Québec, où le droit du logement est "résolument simple et lisible" : pas de trêve hivernale, à peine un à deux mois pour récupérer son logement en cas d'impayé, mais en échange ni caution ni paiement d'avance (hormis le premier mois) réclamés aux locataires. Sur le terrain, "tout le monde peut constater que les loyers y sont très modérés, que la mobilité y est très grande, qu'il n'y a ni méfiance ni difficulté lors des premiers contact, qu'on peut louer même si on n'est pas résident permanent, même si on n'a pas encore d'emploi". Dans les chiffres, le taux de vacance n'est que de 1,4% (contre 10% à Paris), et à Montréal, "seulement 14 familles n'avaient pas trouvé de logement" l'an dernier...

La France est-elle prête ?

Cette proposition, déjà formulée sans trop d'écho par l'Union nationale de la propriété immobilière en septembre dernier ( voir l'article "Propriétaires abandonnés"), risque fort de ne pas rencontrer son public à quelques mois des présidentielles. Elle ne règle par exemple pas le problème de la discrimination ethnique dans l'accès au logement. Pourtant, elle a l'avantage de sortir radicalement des "vieilles recettes" utilisées à droite comme à gauche, et dont le droit opposable au logement n'est que l'ultime étape.