



Ensemble  
Réalisons votre  
Avenir

## Faut-il interdire les expulsions locatives en France?

par François Gagnon, Président ERA Europe et ERA France

La question est lancinante: à la fin de chaque trêve hivernale, la France se demande s'il est humain d'expulser de leur logement des locataires ne payant pas leur loyer. D'ailleurs, Cécile Duflot a rallongé de quinze jours la période au cours de laquelle les expulsions sont interdites. Pour moi, je n'ai pas à l'époque protesté contre cette décision, parce que je trouvais qu'elle était normale.

Aller plus loin et prohiber les expulsions a-t-il du sens? Ce serait simplement contre-productif: un contrat sans sanction en cas de non respect de l'une des parties n'est pas un contrat, et le marché locatif n'existera plus sans équilibre contractuel entre investisseurs et locataires. Au demeurant, le risque d'expulsion joue heureusement beaucoup plus a priori qu'a posteriori: on acquitte son loyer pour assumer ses obligations, mais aussi parfois, quand la facilité consisterait à en différer le paiement, par crainte de la sanction. La suppression de ce dispositif, qui n'est appliqué que dans des cas extrêmes, est la condition pour que des particuliers et des institutionnels continuent d'acheter pour louer. Personne ne prendra un risque économique sans rembarde ni recours.

Il faut ajouter que défendre le droit de propriété ne signifie pas qu'on n'a aucune humanité ni aucun réalisme. Le réalisme d'abord: les loyers sont baissiers depuis quatre ans dans notre pays, y compris dans les zones tendues. Les bailleurs et leurs mandataires ont compris que la solvabilité des ménages était éprouvée à son maximum et que les taux d'efforts étaient devenus insupportables. Les investisseurs ont en outre davantage souscrit d'assurances contre les impayés ces cinq dernières années qu'au cours des dix précédentes: ils savent qu'ils doivent se prémunir contre ce risque, statistiquement plus important avec la dégradation du marché du travail et l'érosion du pouvoir d'achat des ménages.

Enfin, les bailleurs et surtout les gestionnaires professionnels ne sont pas insensibles aux difficultés rencontrées par les locataires. Oui les accidents de la vie se sont multipliés, séparation des couples, perte d'emploi, précarité des contrats de travail. D'autres dangers ont toujours fragilisé: la maladie, qui coûte, qui invalide, la perte d'un conjoint. Il est faux que les locataires font l'objet d'un recouvrement froid et brutal. Le dialogue s'instaure, des plans d'apurement sont accordés chaque jour au sein de ce parc de quelque 6,5 millions de logements locatifs privés. Les preneurs de bonne foi, pour peu qu'ils acceptent de s'ouvrir de leurs problèmes, trouvent une oreille attentive et compréhensive: le contrat qui les lie aux propriétaires de leurs logements a forcément une dimension que n'ont pas les autres relations contractuelles, et les investisseurs qui le refuseraient n'ont rien à faire dans le logement. La valeur ajoutée des gestionnaires de métier est sans doute de savoir traiter ces situations avec compétence, jusqu'à mobiliser pour les locataires des aides auxquelles ils ont droit sans le savoir.

On peut aussi se demander s'il ne faut pas lier expulsion et relogement. L'intention est louable, mais l'échec de la mise en œuvre du DALO (droit au logement opposable) témoigne que ni l'Etat ni les collectivités ne sont capables de proposer aux ménages impécunieux de solution systématique. Et au fond, ne faut-il pas cesser de compter pour toutes choses sur les pouvoirs publics...c'est-à-dire sur l'argent public? Il est clair que le vrai remède consiste à abonder le parc locatif, et surtout l'offre intermédiaire. Le principe d'un bail solidaire, avec des loyers accessibles en contrepartie d'un meilleur traitement fiscal du bailleur, permettrait de faire croître le parc locatif et d'apporter des réponses durables à l'insuffisance de logements à louer. On entend avec satisfaction que le Premier ministre ou encore la maire de Paris seraient séduits par cette idée, autrement plus pertinente que d'interdire l'expulsion.



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**A propos de ERA**

Créé en 1972 aux Etats-Unis, ERA est l'un des plus importants réseaux de franchise d'agences immobilières dans le monde. Présent dans près de 50 pays, il emploie plus de 30 000 collaborateurs dans plus de 2 500 agences. En Europe, le réseau est présent dans 14 pays avec 1 100 agences, dont 370 en France. ERA Immobilier est certifié par le Bureau Veritas pour ses services et ses engagements envers ses franchisés. Le réseau est membre de la FFF (Fédération Française de la Franchise), et adhère à la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier). François Gagnon est Président de ERA Europe et ERA France.

## Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur ERA](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>