

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 22 mars 2021

CONSEIL DE PARIS

Extrait du registre des délibérations

Séance des 9, 10 et 11 mars 2021

2021 V.107 Vœu relatif à un moratoire sur les clauses résolutoires des baux locatifs privé à usage d'habitation en cas de non-paiement des loyers.

Le Conseil de Paris,

Considérant que l'impact économique de la crise sanitaire de la COVID 19 a eu un double impact sur la population parisienne en fragilisant les plus précaires et en faisant basculer dans la précarité tout un pan de la population jusqu'ici non habitué des dispositifs sociaux existants ;

Considérant que des chutes brutales de ressources touchent dorénavant des professions intermédiaires, des classes moyennes et des étudiants et que plus de la moitié de ces derniers ont perdu leur activité professionnelle à cause de la COVID19 ;

Considérant qu'outre l'augmentation massive du nombre d'allocataires du RSA (+13% à Paris) et l'augmentation des files d'attentes devant les distributions alimentaires, sans compter les situations de chômage qui risquent de perdre leur qualification de « partielle », c'est maintenant la question du paiement des loyers qui va crucialement se poser à eux ;

Considérant que selon une récente étude de l'INED, près d'un quart des locataires craignent de ne pouvoir payer leurs loyers dans les mois à venir ;

Considérant que le Gouvernement a certes, donné instruction aux Préfets de ne pas accorder le concours de la force publique sans proposition de relogement, mais qu'il a fait marche arrière en modifiant la condition de relogement par celle de l'hébergement, ce qui a introduit des différences d'interprétation et donc d'application sur les territoires;

Considérant que la Ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a annoncé le 2 février dernier la prolongation de la trêve hivernale des expulsions locatives ;

Considérant que si cette annonce doit être accueillie avec satisfaction, elle ne masque pas le fait que les bailleurs privés restent dans la possibilité d'assigner leurs locataires pour non-paiement du loyer et d'obtenir la libération de leur bien, leur permettant ainsi de le relouer avec un effet inflationniste fort sur les loyers tant que l'État, par le Préfet de Région, n'aura pas souhaité être plus actif sur les mesures coercitives que lui seul peut prendre pour les encadrer ;

Considérant que, dans le cadre de la « charte commune d'engagements relative à l'accompagnement des locataires en HLM en situation de fragilité économique dans le cadre de la crise sanitaire » signée en mai 2020, les bailleurs sociaux, notamment parisiens, ont quant à eux mis en place des dispositifs très en amont permettant d'éviter l'endettement locatif ;

Considérant qu'il y a lieu de déployer la même volonté dans le parc locatif privé ;

Considérant que l'étude des publics ayant récemment fait appel aux services sociaux de la Ville de Paris montre que ces derniers ne se retrouvent pas de manière structurelle en défaut de paiement mais bien de manière conjoncturelle à cause d'une baisse brutale et rapide de leurs activités professionnelles et donc de leurs revenus ;

Considérant que le bouleversement des conditions d'exercice des services publics a rendu plus complexe l'accès à leurs droits de plusieurs foyers non habitués des services sociaux ;

Considérant par ailleurs que la reprise d'activité tardive des commissions de médiation du droit au logement opposable, de surendettement et de prévention des expulsions, alors que les tribunaux reprenaient leurs activités prononçant des jugements défavorables aux locataires, n'a pas non plus facilité les situations de locataires du parc privé plongés dans la précarité.

Considérant qu'afin d'éviter une bombe à retardement dans le parc privé qui renforcera les effets de la crise sociale quand la crise sanitaire sera maîtrisée, il importe de protéger ces locataires jusqu'à retour à meilleure fortune, dès lors que ces derniers n'étaient pas en défaut de paiement avant les périodes de confinement et de chute de l'activité économique ;

Considérant que la Ville de Paris a par ailleurs abondé cette année de manière exceptionnelle le Fonds de Solidarité Logement à hauteur de 5 millions d'euros afin d'apurer les dettes locatives issues de situations conjoncturelles, sans que l'État n'y revoie à la hausse sa propre participation ;

Considérant que les propriétaires privés ne sont donc pas pénalisés dès lors qu'ils acceptent que leurs locataires en bénéficient, ce qu'un moratoire sur la clause résolutoire du bail en cas de non-paiement des loyers les inciterait à faire, puisqu'à l'heure actuelle le bénéfice du fonds dépend du bon vouloir exclusif du bailleur.

Considérant qu'il est, de surcroît, utile de rappeler l'existence d'un fonds de dédommagement des propriétaires bailleurs pour qui le concours de la force publique aux fins d'expulsions n'a pas été accordé et que celui-ci pourrait être plus souvent sollicité dans la période.

Sur proposition de Gauthier Caron-Thibault et des élu.e.s du groupe *Paris en Commun*,

Émet le vœu que :

Le Gouvernement prononce un moratoire sur l'application des clauses résolutoires des baux locatifs privés en cas de non-paiement des loyers, jusque la reprise d'une activité économique normale ;

- Abonde suffisamment le Fonds de Solidarité Logement pour permettre d'apurer les dettes des locataires dont le non-paiement des loyers serait un effet de la crise économique induite par la pandémie de COVID 19, ce qui aurait pour effet de ne pas pénaliser les propriétaires qui seraient invités à accepter son recours afin de ne pas être lésés ;
- Abonde le fonds d'indemnisation des propriétaires pour qui le concours de la force publique n'a pas été accordé dans des cas d'expulsions pour dettes locatives.