

**Note d'orientation COVID-19 :
Protection des locataires et des emprunteurs**

**Leilani Farha
Rapporteuse Spéciale ONU sur le Droit à un logement convenable
& Directrice mondiale, The Shift**

8 avril 2020*

Le logement est devenu la première ligne de défense contre le coronavirus. Le logement a rarement été une question de vie ou de mort.

Avec l'entrée en vigueur des interventions de réponse à COVID-19, des millions de personnes sont contraintes de vivre avec moins. Pour un grand nombre de ménages à travers le monde, la pandémie s'est traduite par des pertes d'emploi, des réductions d'heures de travail, des congés maladie non payés ou l'impossibilité de travailler dans le secteur informel en raison des mesures de confinement. Tant les locataires que les propriétaires, dont beaucoup vivent au mois, connaissent aujourd'hui des niveaux d'anxiété et de stress sans précédent, et beaucoup sont incapables de payer leur loyer ou leur hypothèque et leurs factures de services publics.

En conséquence, un grand nombre de personnes sont confrontées à une insécurité et une précarité économiques sans précédent, mettant en danger la chose même qu'on leur dit de faire pour aider à aplatiser la courbe de la pandémie : rester chez soi.

La pandémie a mis à nu les vastes inégalités structurelles préexistantes des systèmes de logement dans le monde entier, caractérisés par l'augmentation de l'inabordabilité des logements et le manque de logements publics disponibles. Les mesures prises aujourd'hui peuvent contribuer à remédier à ces carences, tout en servant à protéger le droit au logement des résidents pendant la pandémie.

Les moratoires des expulsions mis en œuvre dans de nombreuses régions du monde offrent un répit à moyen terme, mais, après la pandémie, ces inégalités pourraient devenir encore plus prononcées car les ménages à faibles et moyens revenus sont confrontés à une insécurité de l'emploi permanente, voire accrue, au risque d'une augmentation de l'endettement du ménage et à la possibilité d'expulsion et de saisie des hypothèques. Ces conséquences peuvent finalement conduire au sans-abrisme.

Les États doivent garantir que toutes les mesures d'urgence prises pour contenir le virus et empêcher les individus et les familles de perdre leur logement, jettent les bases de la réalisation du droit au logement une fois la pandémie terminée. C'est l'occasion d'assurer que l'évolution des systèmes de logement est durable et résilient face à la prochaine crise mondiale.

À cette fin, les politiques des États visant à remédier aux arriérés de loyer et d'hypothèque doivent reposer sur trois principes :

i/ le fardeau de la réponse à la pandémie doit être partagé à tous les niveaux de la société de manière juste et équitable ;

ii/ les locataires et les propriétaires - qu'ils soient sur les marchés informels ou formels - ne doivent pas sortir de la pandémie surchargés de dettes liées au logement en raison des circonstances financières et économiques créées par la pandémie ; et

iii/ la charge financière supportée par les banques, les institutions financières, les entreprises propriétaires immobilières et les autres acteurs financiers doit être proportionnelle à leurs ressources.

Les États doivent prendre immédiatement les mesures spécifiques suivantes pour faire en sorte que tous les locataires et propriétaires puissent réussir à "rester chez eux", contribuer à aplatiser la courbe de la pandémie et sortir de la crise dans son ensemble :

1. Interdire les expulsions et la menace d'expulsion (par exemple : avis légal d'expulsion) en raison d'arriérés de paiement de loyer, d'hypothèque ou de services publics pendant la période de pandémie et pendant une période raisonnable par la suite. Les expulsions ou les saisies prévues

*Cette note d'orientation a été élaborée à la suite de consultations avec des défenseurs et des experts d'Asie, d'Afrique, d'Europe, d'Amérique du Nord et d'Amérique latine. Cette note d'orientation peut être mise à jour en fonction des enseignements tirés, des nouvelles préoccupations et des bonnes pratiques.

avant le début de la pandémie doivent être suspendues. Des mécanismes de surveillance adéquats doivent être mis en place pour garantir le respect de ces interdictions, notamment pour empêcher les acteurs privés de procéder à des expulsions extrajudiciaires.

2. Mettre en œuvre un gel immédiat des loyers, en interdisant toute augmentation des coûts de location, y compris tout ajustement en fonction de l'inflation, pendant la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite.
3. Interdire la résiliation des contrats de location pendant la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite, sauf dans le cadre d'un comportement criminel, notamment lorsque ce comportement portera préjudice aux autres locataires.
4. Les États doivent garantir l'abordabilité du logement aux locataires dont les revenus diminuent en raison de la COVID-19. À cet égard, pendant la durée de la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite, les États devraient légiférer pour imposer aux fournisseurs de logements un recalcul obligatoire du loyer qui ne dépasse pas 30 % du revenu mensuel des locataires, y compris les prestations sociales reçues. Dans les États qui disposent d'un système d'allocations de logement ou de transferts sociaux pour couvrir les coûts de logement, le niveau de ces allocations et les critères d'éligibilité devraient être revus afin de garantir que les locataires touchés par la crise n'aient pas à payer plus de 30 pour cent de leur revenu mensuel net pour les coûts de logement.
5. Un régime d'indemnisation des propriétaires pourrait également être mis en place par le gouvernement pour compenser la différence entre les loyers plafonnés en cas de pandémie et les loyers en vigueur avant la pandémie. L'indemnisation peut être variable en fonction de la situation du propriétaire. À cet égard, dans le cadre d'un plan de relance plus large, les États pourraient créer un fonds de solidarité sociale financé par des régimes fiscaux et des prélèvements sur les revenus des entreprises propriétaires immobilières, afin de fournir une indemnisation ou une assistance, en particulier aux petits propriétaires, à condition qu'ils offrent des réductions de loyer aux locataires.
6. Les locataires qui subissent une perte de revenu du ménage en raison de la COVID-19 et qui louent des maisons dans des quartiers informels ou d'autres zones non réglementées doivent également être protégés contre l'expulsion pour quelque raison que ce soit pendant la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite. Les régimes de revenu minimum et autres aides sociales pour les résidents des quartiers informels pourraient réduire l'impact négatif de la crise, y compris les accords sur les loyers dans ces quartiers. [Pour en savoir plus, voir la Note d'Orientation sur les établissements informels].
7. Les États doivent également adopter des politiques concernant les paiements hypothécaires pour les populations qui subissent des revers financiers pendant la pandémie. Au minimum, il est impératif que les États garantissent que les banques et d'autres prêteurs renégocient les paiements hypothécaires avec les personnes touchées par la COVID-19, de sorte que pas plus de 30 % du revenu des ménages ne soit consacré au service de la dette pendant la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite.
8. Des politiques doivent être mises en place afin d'offrir une remise de loyer et de prêt hypothécaire aux ménages particulièrement vulnérables dont la situation est aggravée par la COVID-19, au moins pendant la durée de la pandémie et pendant une période raisonnable par la suite. À cet égard, certains États ont mis en place des moratoires sur les paiements hypothécaires d'une durée limitée et des propriétaires ont proposé de renoncer à leur loyer. Ces politiques doivent être légiférées ou décrétées pour assurer une protection universelle et doivent s'étendre au-delà de la période de pandémie pendant un temps raisonnable.
9. Les États doivent garantir qu'aucun service essentiel ne soit suspendu ou refusé en raison de l'informalité, du manque de paiement, du retard de paiement ou du sous-paiement du loyer ou d'une hypothèque, en raison du virus et de la réponse à la pandémie, y compris l'eau, l'électricité, le chauffage, le téléphone, l'internet et les communications téléphoniques.
10. Pour compenser les pertes de revenus des prestataires de services essentiels, les États pourraient mettre en place des crédits d'impôt ou d'autres outils d'assouplissement financier pour les propriétaires, les fournisseurs de services publics et les banques touchés par des locataires ou des emprunteurs incapables de payer leurs frais de logement.

11. Aucun locataire ou propriétaire ne devrait accumuler de dettes insoutenables à la suite de l'une des mesures proposées dans cette Note d'orientation.
12. Les États doivent mettre en place un organisme de contrôle pour garantir que ces mesures sont mises en œuvre de manière conforme aux droits de l'homme. Par exemple, un organisme indépendant de protection des consommateurs pourrait être créé pour protéger les intérêts et les droits des débiteurs et des locataires dans le cadre de négociations avec diverses institutions financières privées et publiques. Cet organisme devrait avoir pour mandat de fournir une assistance gratuite et impartiale aux ménages et aux individus dans la renégociation des paiements de loyer et de la dette. Il pourrait également fournir une aide à la mise en œuvre de programmes nationaux d'allègement de la dette des ménages privés de manière équitable, non bureaucratique et efficace. Les États peuvent s'inspirer d'exemples plutôt réussis, tels que le Médiateur des débiteurs islandais, créé en août 2010, qui a contribué à réduire les niveaux d'endettement insoutenables que de nombreux ménages privés avaient accumulés au lendemain de la crise bancaire islandaise.

Dans le cas des établissements informels, les États pourraient aider les résidents de ces établissements à mettre en place des observateurs locaux des droits de l'homme chargés de faire respecter des règles de location équitables et conformes aux droits de l'homme. Ces observateurs pourraient être associés aux institutions nationales des droits de l'homme ou à d'autres organismes indépendants de protection des locataires et des consommateurs qui pourraient renvoyer les cas de non-respect à d'autres organismes d'application ou au système judiciaire.

*** *** ***