

# Congés pour vente ou pour reprise : les 9 propositions d'Alda

## 1) Recenser les congés pour vente

Afin de pouvoir trouver une solution adaptée à l'ampleur du phénomène, il faut commencer par évaluer le nombre de foyers victimes chaque année en Pays Basque de congés pour vente ou pour reprise. Nous demandons au législateur d'obliger à ce que toute délivrance de congé soit accompagnée d'un signalement à la Préfecture, commune ou agglomération, sous peine de nullité.

## 2) Des limitations autorisées en zone tendue

Le principe du congé pour vente doit pouvoir bénéficier de limitations et d'encadrement en zone tendue, afin de tenir compte de la réalité des difficultés de relogement. Tout comme le délai anormalement long pour pouvoir exercer un recours DALO est le triple dans la zone tendue du Pays Basque qu'en Béarn ou dans la majeure partie de l'Hexagone, Alda demande au législateur que le délai de délivrance des congés pour vente soit d'une durée triple (18 mois dans le cas d'un bail de 3 ans et 9 mois dans le cas d'un bail d'un an).

## 3) Accès au parc social

L'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux doivent étudier la manière de flécher une partie du parc social du Pays Basque vers les victimes de congés pour vente ou pour reprise, et de réserver des contingents spécialement dédiés à ces foyers. Sur un territoire où les congés se multiplient, la production de logement social doit augmenter d'autant. Le recensement obligatoire des délivrances de congés permettra d'évaluer ces besoins supplémentaires.

## 4) Adaptation du DALO

Le recours DALO doit être possible dès la délivrance du congé pour vente ou pour reprise, sans attendre qu'une décision d'expulsion doive être prise par le tribunal, ce qui pousse à des situations absurdes, l'intérêt du locataire étant de rester dans son logement pour pouvoir bénéficier d'une décision d'expulsion lui permettant d'exercer ce recours DALO.

## 5) Pas d'expulsions sans relogement

Nous demandons à ce qu'aucune procédure d'expulsion ne soit entamée dans le cas des congés pour vente tant que les locataires n'ont pas trouvé à se reloger. Le travail de recherche d'un relogement ne devrait pas incomber aux seuls locataires ainsi délogés, mais également aux agences ou propriétaires qui délivrent les congés et aux pouvoirs publics. L'absence de solution de relogement relève d'une responsabilité collective et n'a pas à être le problème du seul locataire victime du congé.

## 6) Extension des protections

Actuellement, le statut de "locataires protégés" dont bénéficient les personnes âgées de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles ne dépassent pas les seuils fixés par la loi, voient leur clause de protection contre les congés sauter quand le propriétaire dispose lui-même de ressources inférieures aux seuils en question ou s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans. Dans la pratique, cela permet un détournement de la protection, les jeunes propriétaires vendant à des acheteurs de plus de 65 ans qui pourront eux déloger les locataires âgés (y compris pour faire de leur logement une résidence secondaire, plus de la moitié des propriétaires de résidences secondaires du littoral basque ont plus de 65 ans). Alda propose de supprimer la condition de l'âge pour le propriétaire et de ne conserver que celle des ressources.

## 7) Extension des protections

Les personnes reconnues comme invalides devraient bénéficier des mêmes protections que les personnes de plus de 65 ans face aux congés pour vente.

## 8) Pas de congés vente pour les résidences secondaires

Nous demandons au législateur l'interdiction des congés pour vente quand le logement vendu est destiné à devenir une résidence secondaire, avec annulation postérieure de la vente si l'acheteur a fait une fausse déclaration d'intention. Le droit à un logement doit passer avant celui d'en avoir deux ! En outre, Alda demande au législateur la mise en place d'un principe de compensation pour toute transformation de résidence principale en résidence secondaire, équivalent à celui existant pour les meublés de tourisme, afin de préserver le parc de logements destiné à la population locale.

## 9) Traque aux congés pour reprise frauduleux

Nous demandons au législateur qu'en cas d'absence d'installation familiale constatée 6 mois après le congé pour reprise, celui-ci soit déclaré frauduleux et tout simplement annulé avec obligation de mise en location à l'année, les anciens locataires étant prioritaires pour le logement concerné. Vu l'ampleur des fraudes en tout genre en Pays Basque (baux frauduleux, congés pour reprise factices, absence d'autorisation de changement d'usage, résidences secondaires non déclarées comme telles, viol du gel à la relocation des loyers etc.), Alda appelle la CAPB et les communes à mettre en place une véritable police des logements, loyers et des rapports locatifs, et un répertoire des logements, sorte de carte grise pour chaque logement.

