

# POUR UN DÉCRET DE BLOCAGE DES LOYERS

Propositions de la CGL



Confédération Générale du Logement  
[www.lacgl.fr](http://www.lacgl.fr)



## LE BLOCAGE DES LOYERS

Le niveau atteint par l'ensemble des loyers en France est devenu insupportable à de nombreux locataires. Il est à rapprocher de l'augmentation régulière du surendettement des ménages.

Ainsi, avec les charges locatives et les dépenses liées au logement, la part moyenne des ressources des ménages consacrée au logement est passée de 13 % en 1980 à 25,7 % aujourd'hui. Dans certains cas, notamment pour les familles aux revenus modestes, elle peut atteindre 30, 40 ou 50 % de leurs revenus.

Les résultats des enquêtes « loyers et charges » de l'INSEE sont à cet égard intéressants :

### ► Dans le secteur locatif privé :

Après les fortes hausses constatées de 1987 à 1992, a succédé à partir de 1993 et jusqu'à 2000 un cycle plus « modéré ». Ainsi, pour les années 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, les hausses ont été les suivantes : 2 %, 2,1 %, 1,1 %, 1,3 %, 2,1 %, 1,2 %. Puis une accélération de la hausse des loyers a suivi : 2,3 % en 2001, 3 % en 2002, 2,4 % en 2003, 3,8 % en 2004 et 2005, 3,1 % en 2006, 3 % en 2007 pour revenir à 1,6 % en 2008 et 2009. La hausse moyenne a été de 1 % en 2010. Par ailleurs, depuis le début des années 2000, les loyers de relocation de ce secteur ont connu une hausse de 102%.

### ► Dans le secteur locatif social :

Les augmentations ont été les suivantes : 4,3 % en 1993, 3 % en 1994 et 1995, 2,7 % en 1996, 2 % en 1997, 2,2 % en 1998, 1,5 % en 1999, 0,4 % en 2000 et 0,7 % en 2001. Puis un mouvement de fortes hausses a repris. Pour les années 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 les hausses ont été les suivantes : 2,9 %, 3 %, 2,9 %, 3,1 %, 3,4 %, 2,6 %, 2,5 %, 3 % pour « retomber » à 1,6 % en 2010. Rappelons une donnée assez méconnue : de 1993 à 1999 l'évolution globale du niveau des loyers dans le secteur social a été supérieure à celle du secteur libre.

Les aides à la personne moins solvabilisatrices aujourd'hui qu'au cours des précédentes décennies, les fortes augmentations des charges locatives des dernières années et la participation financière des locataires aux travaux entraînant des économies de charges viennent encore alourdir le coût du logement des familles et anémier un peu plus leur pouvoir d'achat.

L'idée chère à la CGL que chacun dispose d'un lieu d'habitation de bonne

qualité permettant de vivre normalement à un coût accessible s'éloigne un peu plus chaque jour.

Cette situation insupportable nécessite donc une réaction forte des pouvoirs publics pour arrêter une logique qui repose sur la transformation du logement en un produit financier dont on recherche la rentabilité maximale.

Combinée au désengagement de l'Etat, elle appelle à repenser la politique du logement, à l'asseoir sur des bases solides, humaines et justes. Pour cela l'Etat doit occuper une place centrale au sein d'un véritable service public du logement.

L'une des missions indispensables de ce service public du logement doit consister dans la mise en place d'une politique de loyers justes. Ceux-ci doivent rester accessibles et pour cela ne pas dépendre exclusivement de la logique de marché.

La CGL propose que soit initiée sans délai, la mise en place d'une politique des loyers dans laquelle l'Etat jouerait un rôle central et moteur. La feuille de route de cette politique serait la suivante :

- ◆ Etablir un bilan précis des niveaux de loyers pratiqués par bassin d'habitat,
- ◆ Puis, à partir de ce bilan, définir un niveau raisonnable de loyers de référence, fixés par bassin d'habitat, qui serait la moyenne en euros par mètre carré, des loyers pratiqués dans cette zone.
- ◆ Enfin, mettre en place un système permettant sur la base de ces loyers de référence d'ajuster à la baisse les loyers pratiqués.

En attendant la mise en place de cette politique, la CGL propose comme mesure immédiate le **blocage général des loyers du secteur public comme du secteur privé pendant une période d'un an**, éventuellement renouvelable.

### **Comment établir un bilan ?**

Il se fera à l'initiative de l'Etat qui utilisera l'ensemble de ses services et s'appuiera sur la participation des collectivités territoriales et des différents acteurs du logement, dont les associations, pour déterminer d'abord les secteurs et les limites des bassins d'habitat pertinents puis collecter les données existantes sur les niveaux de loyers pratiqués.

Durant cette période, et parallèlement aux démarches précédemment décrites, il sera indispensable que l'Etat mette en place des outils statistiques fiables.

Les données collectées seront centralisées au niveau national pour établir une photographie précise des niveaux de loyers pratiqués sur l'ensemble du territoire national et dégager une moyenne nationale en euros par mètre carré.

### **Comment fixer le niveau des loyers ?**

Le loyer devra être déterminé en tenant compte de deux paramètres issus du bilan réalisé :

1/ Le loyer moyen en euros par mètre carré du bassin d'habitat considéré.

2/ Le loyer moyen en euros par mètre carré au niveau national.

Ces loyers seraient fixés périodiquement (tous les 2 ou 3 ans) à l'initiative de l'Etat après avis des instances consultatives (CNH, CRH...).

La logique de la loi de 1948 pourrait être reprise à cette occasion : les premiers mètres carrés d'une surface pourraient être déterminés nationalement et les suivants tenir compte du niveau des loyers du bassin d'habitat.

### **Comment appliquer les loyers de référence ?**

La CGL propose que ce système soit appliqué sur tout le territoire national pour une première location, en cours de bail ainsi qu'au moment du renouvellement du bail.

Ainsi tout locataire pourrait saisir à son choix le tribunal ou la Commission Départementale de Conciliation, dont les missions seraient revues, à tout moment dès qu'il considérerait que son loyer serait manifestement surévalué au regard des loyers de référence. Il concernerait tous les loyers du secteur privé.

### **Pourquoi ajuster les loyers à la baisse ?**

L'ajustement à la baisse est effectivement devenu une impérieuse nécessité au regard du taux d'effort qui est demandé aux locataires. Ce constat est également fait par la Direction de l'Habitat, placée sous l'autorité directe du ministre du logement, dans son rapport de juin 2011 sur la situation du logement en France, à propos des loyers qui ne sont pas augmentés par les bailleurs : « la pratique de maintien des loyers à leur niveau (constat fait pour

la période récente) semble inhérente à un contexte socio économique fragile où la solvabilité des locataires atteint son maximum ».

L'ajustement à la baisse doit faciliter le nécessaire parcours résidentiel.

### **Quand et comment sortir de la période de blocage des loyers ?**

La période d'une année de blocage doit permettre un état des lieux précis du niveau de loyers et la définition d'un loyer scientifique (référence aux équivalences superficielles) qui s'imposera à l'ensemble des contrats. Ce mode de fixation des loyers, outre qu'il rendra impossible tout rattrapage après la période de blocage, nécessitera une modification de la loi de 1989.

Passée cette période, le mode de fixation des loyers deviendra le régime légal.

.....



**Confédération Générale du Logement**

29, rue des Cascades  
75020 PARIS

**Tél. : 01 40 54 60 80**

*[www.lacgl.fr](http://www.lacgl.fr)*