

L'encadrement des loyers en zones tendues était l'une des promesses de campagne du Président de la République pour répondre au mal-logement ou à l'absence de logement. Et cette mesure, les Français l'attendaient avec impatience, puisque deux sondages récents indiquent que 70% de nos concitoyens se disent prêts à l'accepter ! Et pour cause...

Entre 1998 et 2010, les loyers ont augmenté en moyenne de 27%, tandis que les loyers à la relocation ont explosé, enregistrant une hausse de 102% ! Le budget des ménages est de plus en plus amputé par cette dépense, puisque la part consacrée par foyer au logement atteint en moyenne 25%, avec un niveau atteignant régulièrement 30, voire 50% pour les revenus les plus modestes.

Si la droite a toujours refusé d'encadrer les loyers dans le secteur privé, préférant investir dans des dispositifs inefficaces du type « Scellier », qui ont longtemps permis aux investisseurs de bénéficier de cadeaux fiscaux coûteux sans contrepartie, les Socialistes ont décidé de prendre le problème à bras-le-corps.

Le Gouvernement de Jean-Marc AYRAULT se base ainsi sur l'article 18 de la loi de 1989 sur les « rapports locatifs » pour fixer par décret le montant maximum des loyers des logements, dans les zones où l'évolution est anormale. Le décret concernera 41 agglomérations en France, dont celle de Forbach en Lorraine. Il suivra ensuite une loi-cadre en début d'année 2013, après que les associations de locataires et de propriétaires aient été consultées. Sont concernés : les renouvellements de baux, et les relocations.

Deux critères ont été retenus dans le choix de ces agglomérations : l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL) utilisé pour la révision des loyers d'habitation doit être le double de la moyenne française sur les dix dernières années (3,2%), et le loyer doit être supérieur à 11,10€/m². Il est précisé que des dérogations seront accordées en cas de travaux ou si le loyer a été sous-évalué par rapport aux logements voisins.

Mais d'ores et déjà, les associations de propriétaires critiquent cette mesure, estimant que la solution se trouve ailleurs, et notamment dans la construction de logements moins chers et en obtenant que les logements vacants puissent être loués.

Si nous ne pouvons qu'être d'accord avec cette seconde proposition, force est de constater que la construction de logements moins chers n'empêchera en rien d'avoir des loyers trop élevés. En effet, rappelons qu'actuellement, outre les investissements via des systèmes de défiscalisation (Scellier, Borloo...) dont l'impact pour les locataires est peu important, les propriétaires sont bien libres de fixer le montant des loyers. Il n'existe aucun plafond ! Et eu égard au faible nombre de logements disponibles dans le pays, il va de soi que les propriétaires peuvent pratiquer des tarifs élevés, les besoins en location sont tels qu'ils sont sûrs de trouver preneur !

Dès lors, il faut changer la donne, et tendre vers le système allemand de « miroir des loyers ». La France est un pays de propriétaires. 58% des Français le sont, contre 43% en Allemagne. Conséquence : le prix des loyers en Allemagne n'a pas augmenté de plus de 5% depuis 2000 !

Ce résultat n'a été possible que grâce à la construction de nombreux logements. Pour cela, le Président de la République a prévu une autre mesure : la construction des 2,5 millions de logements. Cela devrait suffire à empêcher les excès et les spéculations.

Mais nous ne devons pas nous arrêter là ! Construire moins cher est une chose. Vivre dans un logement moins cher en est une autre. A ce titre, faisons une brève parenthèse : 8 millions de Français sont actuellement en situation de précarité énergétique. Le maintien d'un certain confort dans son logement représente un poids de plus en plus important dans le budget des familles.

Les fournisseurs d'énergie doivent faire un effort pour limiter la hausse de leurs tarifs. Les tarifs de première nécessité ou les recours croissants au volet énergie du fonds de solidarité logement n'empêchent en rien de plus en plus de Français d'être en situation de précarité énergétique. Le Premier Ministre a pris les devants en annonçant que l'augmentation du gaz prévue ne dépasserait pas l'inflation. Plus précisément, le Président de la République a souhaité durant sa campagne une nouvelle tarification progressive de l'eau, de l'électricité et du gaz, qu'il faudra rapidement mettre en place. Une consommation responsable s'avère également indispensable.

Fermons la parenthèse et reprenons. Construire moins cher est une chose. Vivre dans un logement moins cher en est une autre. Vivre dans un logement moins cher, c'est aussi vivre dans un logement où la consommation d'énergie est faible. Mais construire moins cher pour vivre mieux est pour le moment impossible, tant les opérations d'amélioration de l'habitat sont onéreuses, qu'il s'agisse de rénovation ou de construction.

Elles sont malgré tout indispensables, tant les dégradations dans les logements anciens ou la mauvaise isolation dans les constructions nouvelles engendrent des difficultés sanitaires (humidité, moisissures, chauffage d'appoint...), environnementales (émissions de gaz à effet de serre), ou sociales (la restriction de la consommation d'énergie liée à l'augmentation des tarifs accentue les situations d'exclusion sociale).

Le Président de la République a donc là aussi prévu de lancer un grand plan qui permettra à un million de logements par an de bénéficier d'une isolation thermique de qualité, entraînant ainsi des économies d'énergie (et engendrant de l'emploi...). On peut aussi penser que cette mesure entraînera sur le court ou moyen terme une baisse des matériaux grâce aux économies d'échelles...

Quoiqu'il en soit, la lutte aux côtés des sans-abris ou contre le mal-logement est un combat de longue haleine, qui demandera l'effort de chacun. Elle constitue un enjeu certes social et économique, mais aussi environnemental. L'encadrement des loyers est une première étape. A nous, députés, de mettre tout en œuvre pour rendre opérationnelles le plus vite possible les mesures de François HOLLANDE, et de donner enfin à chaque Français la possibilité d'accéder à un logement digne.