



Tribune Libre, Michel Fréchet Président de la CGL  
Paris, le 08 octobre 2014



## -ENCADREMENT DES LOYERS-

# « Il faut prendre le problème à sa source et commencer par bloquer les loyers »

L'encadrement des loyers, une des mesures phares de la loi ALUR, est finalement limité à Paris selon les dernières annonces du gouvernement. Il devait à l'origine être appliqué à 28 grandes villes dont la capitale, sur la base de données collectées par des observatoires des loyers. Michel Fréchet, Président de la Confédération Générale du Logement (CGL), estime que l'ensemble du pays, et particulièrement les agglomérations en « zones tendues », doivent se conformer à un encadrement des loyers. Cependant, la loi telle qu'elle a été prévue pourrait avoir un terrible effet pervers selon la CGL. Elle risquerait en effet d'entraîner une hausse générale des loyers.

### Un dispositif qui va creuser les inégalités sociales

« La loi ALUR prévoit en effet qu'un loyer, à la signature d'un nouveau bail, ne puisse excéder de 20% un loyer médian fixé par le préfet, mais calculé auparavant par un observatoire local. Pour rappel, le loyer médian est celui qui sépare les logements en deux groupes égaux : ceux dont le loyer est inférieur à la médiane et ceux dont le loyer est supérieur. Le préfet devra alors déterminer un loyer de référence médian majoré qui ne pourra être supérieur de 20% au loyer médian de référence. Les loyers devront être fixés dans cet intervalle.

Pour la CGL, ce système présente un risque majeur, celui d'augmenter l'ensemble des loyers dans les zones concernées par l'encadrement des loyers. En effet, pour fixer les loyers des logements neufs, les bailleurs vont demander les informations sur le loyer médian, le niveau supérieur autorisé et le niveau inférieur autorisé. Dès lors, ils vont tendre à définir un loyer proche de la borne supérieure augmentant ainsi le nombre de loyers se situant entre la médiane et la borne supérieure. Or, l'année suivante, lorsque le loyer médian sera réajusté, le réajustement se fera à la hausse : les bornes supérieures et inférieures augmentant inévitablement. Les loyers les plus faibles vont par voie de conséquence augmenter aussi. Il s'agit pour la CGL d'un effet pervers qui va pénaliser les plus faibles revenus.

Par ailleurs, ce fonctionnement va également « pénaliser » les bailleurs qui ont fixé des loyers raisonnables et contribuer à charger encore un peu plus les locataires, majoritairement bons payeurs.

### Il est urgent de bloquer les loyers

Encadrer de cette façon ne consistera aucunement à faire baisser les loyers. La CGL souhaite un blocage des loyers pendant un an suivi d'une baisse des loyers via un encadrement plus juste. Cela devra passer par la création d'observatoires des loyers locaux. La CGL préconise dans un premier temps de s'attaquer aux grandes villes françaises là où la situation est la plus urgente.

Les observatoires des loyers au niveau local étant pour la plupart inexistantes, il était certain que cette mesure allait se heurter à des problèmes. Nous regrettons que nos propositions n'aient pas été prises en compte lors des débats organisés avec l'ancienne Ministre du logement et nous souhaitons que cette mesure soit repensée. »

## **A propos**

Créée à l'initiative de l'Abbé Pierre suite à l'appel de 1954, la Confédération Générale du Logement (CGL), est une association indépendante agréée, pour la défense des consommateurs, et spécialisée dans le domaine du logement. Acteur incontournable du marché de l'immobilier, la CGL intervient sur de nombreux aspects et s'adresse à l'ensemble des usagers du logement : locataires, accédants à la propriété, copropriétaires, personnes en difficulté. Le Président de la CGL, Michel Fréchet et les nombreux juristes qui la composent, interviennent régulièrement sur diverses problématiques relatives au logement. Pour plus d'informations, consultez : <http://www.lacgl.fr/>

### **Contacts presse**

**OXYGEN** : Clara Gérault / Maëlle Garrido  
01 41 11 37 77 / [clara@oxygen-rp.com](mailto:clara@oxygen-rp.com)