



- LOGEMENT SOCIAL -

L'encadrement des loyers va-t-il réellement entraîner la baisse des prix ?

Mesure phare de la loi Alur sur le logement, l'encadrement des loyers entrera en vigueur le 1er août à Paris . Le décret d'application, a été publié vendredi et le gouvernement va prochainement définir un loyer médian sur lequel tous les autres loyers devront s'aligner. Tout loyer supérieur de plus de 20% au loyer de référence devra être ramené sous le plafond et à contrario, les loyers inférieurs de plus de 30% à cette médiane pourront être relevés. Le futur décret devrait, par ailleurs, préciser des cas exceptionnels où un complément de loyer sera toléré. A partir du mois d'août, tous les renouvellements de baux et nouvelles locations seront donc impactés par cette norme. Selon M. Fréchet, président de la CGL, si à court terme, une petite partie des locataires va connaître une petite baisse et une autre partie une hausse, sur le long terme, cette réforme ne va faire qu'encadrer l'augmentation des loyers. Pour la très grande majorité des locataires, il n'y aura aucun changement (source OLAP).

« Aujourd'hui, les loyers parisiens sont surévalués et en constante augmentation, avec pour objectif de régulariser les prix, le gouvernement propose de créer un loyer de référence. Pour ce faire, il se base sur quatre critères : le type de logement (vide ou meublé), la localisation du bien immobilier, le nombre de pièces et la date de construction. Cependant, cette nouvelle réforme débouche directement sur un paradoxe, elle va en effet limiter les écarts entre les différents loyers, mais elle ne va en aucun cas faire baisser les prix.

Tout d'abord, une médiane, contrairement à une moyenne, ne prend pas en compte les valeurs, mais sépare les loyers en deux quantités égales – les bas et les élevés – et donne la référence qui se trouve au milieu. Par conséquent, si de nombreux loyers sont aujourd'hui élevés dans la capitale, le loyer médian sera automatiquement placé parmi les loyers élevés. Une moyenne aurait probablement permis de rendre une vision plus exhaustive du prix des loyers aujourd'hui.

La deuxième réalité est que si le résultat de l'enquête sur le niveau des loyers révèle aux propriétaires qu'ils ne sont pas au maximum de la limite autorisée, cela risque de leur donner une raison d'augmenter à nouveau leur loyer pour atteindre ce maximum. Dans l'ensemble, les propriétaires veulent que leur bien soit rentable, c'est une réalité, par conséquent, le propriétaire aura tendance à revoir automatiquement son loyer à la hausse plutôt que de décider de le baisser. Prenons un exemple, si le propriétaire X se rend compte qu'il se situe exactement sur la médiane, mais que la limite est fixée à 20% au-dessus, il risque de se dire que son loyer est trop bas et qu'il peut se permettre de l'augmenter tout en restant dans la norme autorisée. Alors si certains loyers excessifs vont en effet baisser, combien de loyers vont pouvoir être augmentés ?

De plus, l'encadrement des loyers risque fort de donner lieu à des tensions entre bailleurs et locataires et le dispositif pourrait entraîner de nombreux contentieux. Heureusement, si le propriétaire loue légèrement en dessous du plafond maximum, il ne pourra pas augmenter le loyer de son appartement avant le renouvellement du bail.

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 : Laure MAZZESI / Maëlle Garrido
01 41 11 37 77 / laurem@oxygen-rp.com