

## **Encadrement des loyers : véritable solution ou outil de propagande politique ?**

**Par Richard Horbette, fondateur de LocService.fr**



**Entre augmentation des prix et crise économique, les conditions de logement des Français se sont considérablement dégradées. Dans ce contexte, l'encadrement des loyers est un sujet qui sera certainement débattu lors de la campagne présidentielle. La question est de savoir si cette mesure favorisera réellement l'accès au logement locatif ?**

**Richard Horbette, fondateur de LocService, évalue les conséquences et propose d'autres pistes de réflexion.**

Selon une étude IFOP de septembre 2011, **50 % des ménages consacrent entre 30 et 50% de leurs revenus disponibles au logement**, 15 % déclarent même être obligés de réduire leur budget alimentation. Le loyer étant le principal poste de dépenses des ménages, il suffirait donc de bloquer les loyers pour faciliter l'accès au logement des locataires. Certains proposent de **bloquer strictement les loyers**, d'autres de limiter la hausse à l'IRL même en cas de relocation. Les opposants estiment que le **marché s'auto régule** et que cette mesure serait même contreproductive. Chaque camp propose des arguments recevables mais je propose d'autres pistes de réflexion qui s'attaquent au réel problème : le **manque de logements à prix abordables**.

### **Encadrer les loyers pour favoriser l'accès au logement**

Selon les partisans de cette mesure, cela permettrait à court terme de relancer le pouvoir d'achat des ménages et donc de relancer la consommation. Un logement plus abordable favoriserait la mixité sociale et la mobilité professionnelle. Des loyers plus faibles permettraient souvent de rapprocher le locataire de son lieu de travail et donc de diminuer les frais de transports et la pollution associée.

D'autre part, en cette période de crise ne semble-t-il pas normal de **privilégier le locataire** par rapport au propriétaire qui possède déjà un patrimoine immobilier ? Compte tenu du rendement des placements financiers actuels, l'immobilier resterait un investissement sûr même avec un blocage des loyers.

Même si Monsieur Apparou, secrétaire d'état au logement, est farouchement opposé au blocage des loyers, il propose néanmoins une taxe sur les loyers abusifs des chambres de bonne supérieurs à 40 € le m<sup>2</sup> qui semble prouver qu'il faut réguler le marché locatif.

### **Est-ce en encadrant les loyers que l'on va réellement aider les locataires ?**

D'après les opposants, les loyers ont atteint un niveau si élevé qu'il est de plus en plus difficile de trouver des locataires solvables. Conséquence les prix ont tendance à se stabiliser voire à diminuer dans certains secteurs. En d'autres termes **le marché s'auto régule** et cette mesure est donc inutile. De plus, les loyers sont déjà plafonnés pour tous les investissements immobiliers réalisés dans le cadre du dispositif Scellier et chaque année l'Etat publie un décret pour bloquer les loyers parisiens.

Après la réforme de la plus-value immobilière cette nouvelle mesure pourrait finir par **décourager totalement les investisseurs privés**. En décourageant les particuliers d'investir dans l'immobilier locatif ce sont les locataires qui seront pénalisés à terme par le **manque de logements disponibles**.

La rentabilité étant moindre, le propriétaire aura plus de mal à réaliser les travaux d'amélioration de son logement en particulier ceux visés par le Grenelle de l'environnement. Les prix de l'immobilier continuant de monter la rentabilité d'un investissement locatif serait bientôt nulle. Dans ces conditions **pourquoi investir dans l'immobilier locatif ?**

### **Et s'il existait d'autres solutions pour favoriser le marché locatif ?**

Il faut avoir le courage d'orienter la politique du logement vers **l'accroissement de l'offre** (construction de nouveaux logements) plutôt que vers la demande (aides individuelles au logement). Limiter progressivement les aides au logement de 6 millions de ménages, qui paradoxalement favorisent les propriétaires. En effet, sans ces aides les bailleurs trouveraient moins de locataires solvables et seraient amenés à baisser les loyers. Une partie de ces aides estimées à 16 milliards d'euros serait alors systématiquement **réinvestie dans la construction de logements sociaux**.

On devrait également libérer plus rapidement les logements sociaux occupés par des locataires qui disposent de revenus supérieurs aux plafonds. Créer en priorité des logements intermédiaires pour les locataires qui ne peuvent accéder aux logements sociaux et qui n'ont pas la capacité à louer dans le privé. On peut imaginer la création d'un avantage fiscal **uniquement** pour les bailleurs qui investissent dans ces zones et qui s'engagent à respecter des plafonds de loyers.

Il convient de favoriser une **politique de logement locale** pour permettre aux collectivités territoriales d'intervenir directement sur le foncier, la densité de construction, les tailles des logements, les aides aux logements, les normes (handicapé, écologique, ...), les incitations fiscales aux investisseurs, les taxes immobilières, ... pour s'adapter au marché local.

Il est temps de ne plus estimer les loyers dans une ville en se rapportant à un prix théorique du m<sup>2</sup> quel que soit le logement. Chaque type de location représentant à lui seul un **micromarché spécifique** avec ses propres prix en fonction des surfaces offertes comme le montrent clairement de nouveaux outils comme la [Cote des Loyers](#).

Augmenter la **densité de construction** au cœur des agglomérations et **favoriser la division parcellaire** des maisons individuelles pour faire face au manque de foncier. Obliger les communes **dans les zones tendues** à respecter (voire augmenter) le ratio de 20% de logements sociaux en alourdissant les amendes et taxer les logements non occupés ou le foncier non utilisé.

Enfin, laissons Action Logement (ex 1% logement) gérer librement les ressources collectées auprès des entreprises de plus de 20 salariés pour les aider dans leur parcours résidentiel. L'Etat ayant ponctionné 3,7 milliards d'euros de 2009 à 2011.

Je comprends la difficulté des locataires à se loger pour un budget correct. Mais cette problématique du logement locatif doit-elle être supportée uniquement par les petits propriétaires en bloquant les loyers ? La majorité de ces bailleurs possède un ou deux biens dont les revenus locatifs viendront compléter leur retraite.

Le problème majeur du logement en France est avant tout un problème de disponibilité de logement à prix abordable. N'oublions pas que les investisseurs institutionnels se sont retirés de ce marché au profit de l'immobilier d'entreprise. Les bailleurs particuliers jouent un rôle essentiel dans le logement en France car **le marché locatif privé permet de loger plus de 20 % des ménages français**.

J'espère que la campagne présidentielle sera un lieu privilégié de discussion pour une véritable politique du logement qui ne se résumera pas à encadrer ou non les loyers. Je laisserai la conclusion à l'économiste suédois Assar Lindbeck, qui fut président du comité Nobel d'économie, et qui déclara que "après les bombes incendiaires, le contrôle des loyers est le plus sûr moyen de raser une ville".

**A propos de LocService :**

LocService.fr est un site de la société GoBoCom, SARL créée en 1997. Grâce à son concept original, LocService permet aux particuliers de louer rapidement appartement, maison, studio, chambre et meublé. Le locataire est contacté directement par des propriétaires qui s'engagent à proposer leur location sans aucun frais d'agence. Ces derniers sélectionnent librement leur futur locataire sans avoir à passer d'annonce immobilière. Pour plus d'informations : [www.locservice.fr](http://www.locservice.fr)

**Contacts Presse**



**Richard Horbette**

[presse@locservice.fr](mailto:presse@locservice.fr)



OXYGEN

**Charline Perrissol / Fabrice Vincenty**

**02 41 43 96 17**

[charline@oxygen-rp.com](mailto:charline@oxygen-rp.com)