

Logement: Cécile Duflot annonce un décret pour bloquer les loyers à la relocation

PARIS (AFP)

Pour lutter contre "l'emballement" des prix des loyers sans attendre une nouvelle loi qui exigera de longues négociations, le gouvernement entend bloquer par décret dès la rentrée prochaine les tarifs à la relocation.

"Il s'agit d'une disposition d'urgence pour répondre à la crise du logement qui pèse sur les ménages", annonce la ministre du Logement, Cécile Duflot dans Libération lundi. "François Hollande avait promis l'encadrement des loyers et c'est dans cet objectif que s'inscrit ce projet de décret", justifie-t-elle.

Le décret, présenté fin juin en Conseil d'État, serait publié mi-juillet pour entrer en vigueur à la rentrée.

Il ne gèlera pas les loyers. En revanche, les propriétaires ne pourront plus profiter d'un changement de locataire pour les augmenter à leur guise et le nouvel entrant sera soumis au même tarif que le sortant.

Son loyer continuera ensuite d'évoluer selon l'indice de référence (IRL) publié par l'Insee et adossé à l'inflation.

Ce décret doit "permettre que, dans les agglomérations et les zones où les loyers ont atteint des niveaux insupportables, l'accès à la location redevienne possible", explique Cécile Duflot. La ministre reproche au marché locatif français de s'être "embolisé, avec une logique de spéculation et un emballement des prix des loyers". "À l'inverse d'autres pays européens où les loyers sont régulés, on est en France dans une situation intenable, où il est devenu impossible de se loger pour les jeunes et pour beaucoup de ménages, qui doivent fuir Paris et les grandes agglomérations", dénonce-t-elle.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, les loyers ont progressé de 2,4% en région parisienne en 2011, un niveau supérieur à la valeur moyenne de l'IRL (+1,7%) en raison notamment d'une hausse moyenne de 6% "à la relocation". À Paris, les locations se sont conclues l'an dernier à un loyer moyen de 23,4 euros/m², soit une progression de 3,5% en un an.

Une grande loi en 2013

Le blocage des loyers par décret est une revendication de la Confédération nationale du logement (CNL), la plus importante association de locataires de l'Hexagone, et de la Confédération générale du logement (CGL), à l'origine d'une pétition en ligne signée par plus de 20.000 personnes.

En janvier, François Hollande avait annoncé vouloir "encadrer par la loi" les loyers "dès la première location ou à la relocation" dans les zones où "les prix sont excessifs", autrement dit l'essentiel de l'Ile-de-France, une partie de Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la côte basque. Il avait ensuite précisé fin avril que ces montants ne devraient "pas dépasser la moyenne des loyers pratiqués dans le quartier pour un logement similaire", avertissant que "dans les zones où les loyers sont manifestement surévalués, ils devront même baisser au moment de la relocation".

Cécile Duflot devrait exploiter une possibilité ouverte par l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 sur les "rapports locatifs". Tombé dans l'oubli, il permet de fixer par décret "le montant maximum des loyers des logements vacants" dans les zones où l'évolution des loyers s'avère "anormale".

L'interprétation extensive de cet article par le cabinet de la ministre pourrait toutefois prêter à des contestations que le Conseil d'État serait amené à trancher, selon Libération.

Le décret anticipera une révision en profondeur de la loi de 1989 dans le cadre d'une grande loi sur le logement, qui ne sera pas prête avant 2013.

D'ici là, Cécile Duflot entend collecter "des données très précises" sur les loyers en France et engager une concertation "avec tous les acteurs" du secteur, publics et privés, associations de propriétaires ou de locataires.