

« C'est une mesure très forte, qui va aider en particulier les jeunes (...) mais devra être suivie d'un système beaucoup plus ambitieux de régulation. » **PATRICK DOURMELENE**, DE LA FONDATION ABBE-PIERRE.

La bataille des loyers a commencé

La ministre du Logement, Cécile Duflot, a annoncé le blocage des loyers à la relocation par décret, cet été. Tout reste à faire, néanmoins, pour limiter vraiment la hausse des prix.

Annoncé comme « le cœur de ses priorités », dès son entrée au ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, l'encadrement des loyers a été confirmé hier par Cécile Duflot. Celle-ci a détaillé, dans les colonnes de *Libération*, sa méthode et son plan de bataille « en trois étapes ». Dès cet été, le blocage des loyers à la relocation sera décidé « par décret en Conseil d'État », pour être applicable dès la rentrée. Deuxième étape : « Collecter des données très précises » sur les prix du logement en France, dans l'objectif d'aboutir à un « miroir de loyers ». Cette base de données servirait de référence à un encadrement des prix mis en place par « une réforme de la loi du 6 juillet 1989 », lancée dans un troisième temps à la suite d'« une concertation de tous les acteurs du logement ».

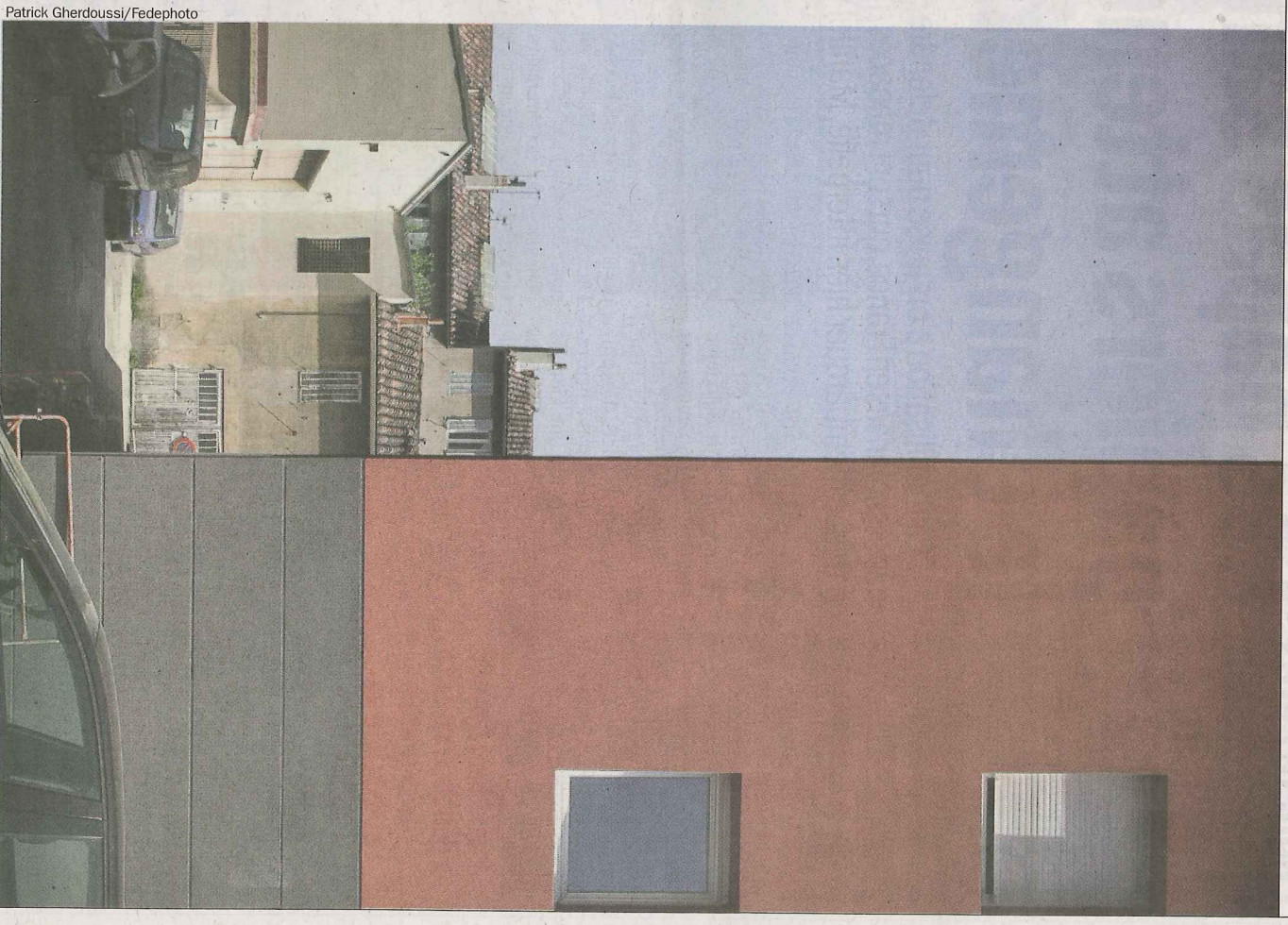
COMMENT ENCADRER LES LOYERS ?

Sur la mise en place d'un encadrement pérenne des loyers, la ministre s'est bien gardée de fixer un calendrier ou les modalités de sa mise en œuvre. Les loyers seront-ils fixés par voie réglementaire, par un système de points (lire entretien ci-dessous), ou fixera-t-on « une moyenne des loyers pratiqués dans le quartier à ne pas dépasser », comme l'a in-

diqué François Hollande au cours de sa campagne ? La mise en place des observatoires locaux et l'élaboration d'un mécanisme pour déterminer ce « miroir » des loyers vont faire l'objet d'un féroce rapport de forces entre locataires et propriétaires.

Ces derniers, par la voix de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi), ont déjà annoncé « des impacts négatifs sur le marché de l'immobilier », bien relayés par la droite. « Encadrer les loyers, ça veut dire qu'il n'y a plus aucun investissement immobilier », a réagi hier l'ex-premier ministre François Fillon. Le même argumentaire libéral a été repris par Marine Le Pen : cette « fausse bonne idée » va, selon elle, conduire les propriétaires à retirer leurs biens du marché.

PIERRE DUQUESNE



Patrick Gherdoussi/Fedephot

La ministre du Logement, Cécile Duflot, a décidé de limiter la hausse des loyers qui atteignent à Paris 23,40 euros le mètre carré en moyenne avec des pics à 40 euros selon les zones.

« Le blocage, seul, ne fera pas baisser les loyers »

Signataire d'une proposition de loi sur l'encadrement des loyers, le député maire (PCF) d'Ivry-sur-Seine, Pierre Gosnat, candidat à sa succession aux législatives, détaille ses propositions pour aller plus loin contre la spéculation.

ENTRETIEN



Mairie d'Ivry

Comment jugez-vous les annonces de Cécile Duflot sur l'encadrement des loyers ?

Pierre Gosnat. Dire que l'on va bloquer les loyers à la relocation est une bonne chose et va dans le sens de la proposition de loi que nous avions déposée à l'Assemblée, en octobre dernier, avec les députés communistes. Aujourd'hui, les loyers sont extrêmement élevés dans les zones tendues, avec des hausses de 3,5 % dans la dernière période à Paris, où ils atteignent 23,40 euros le mètre carré en moyenne avec des pics à 40 euros le mètre carré. Dans ces secteurs, le coût du logement dépasse allègrement les 40 % des revenus des familles. Dans ce contexte, on ne peut pas se contenter de bloquer les loyers à la relocation : il faut aussi faire baisser les loyers dans le domaine privé en général. Or Cécile Duflot ne répond pas à cette préoccupation. Le blocage des loyers, limité à la relocation, ne constitue pas

un véritable encadrement, car les propriétaires vont pouvoir continuer d'augmenter les loyers après le changement de locataires, chaque année, dans la limite de l'indice de référence des loyers.

Le ministère évoque une réforme sur ce sujet pour début 2013, sans préciser la méthode choisie. Quelles sont vos préconisations en la matière ?

Pierre Gosnat. Nous allons soumettre à nouveau notre proposition de loi, après les législatives. Ce n'est pas de la surenchère, car avec notre texte les moyens seraient conférés directement aux préfets, dans les régions et les départements, pour faire appliquer la loi. Des systèmes existent déjà en Allemagne ou à Amsterdam, où les prix sont fixés en fonction d'une grille et d'un système de points attribués selon la situation du logement, sa surface, ses qualités, etc.

Votre texte évoquait aussi d'autres mesures, comme le renforcement de la loi sur les réquisitions des logements vacants et de la loi SRU...

Pierre Gosnat. Pour faire en sorte que le logement ne soit pas une marchandise comme une autre,

on ne pourra pas faire l'économie d'un grand plan de construction de logements sociaux, avec l'objectif de 200 000 logements par an, comme nous le proposons au Front de gauche. Pour ce faire, il faut réorienter les milliards d'euros que coûtent les dispositifs Scellier de défiscalisation, vers le financement du logement social. Notre proposition prévoyait également de porter le taux de logements sociaux à 30 % dans les zones tendues et de multiplier par dix les pénalités prévues par la loi SRU. Dans ces zones, les préfets doivent avoir la possibilité d'interdire des permis de construire accordés à des projets d'immeubles résidentiels. Nous voyons tous les jours des publicités pour des résidences de luxe ou à but spéculatif édifiées dans des communes où les maires ne cessent de dire qu'ils n'ont pas la place de construire des logements sociaux. Par ailleurs, il faut agir sur les 6 % de logements vacants, en faisant appliquer la loi sur les réquisitions et en réduisant le délai de vacance de 18 à 12 mois.

ENTRETIEN RÉALISÉ PAR
P. Du.