

Décret d'encadrement des loyers privés : vraie fausse bonne solution ?

La promesse de campagne du nouveau Président de la République répond-elle à la problématique du logement locatif en France ?

Encadrement, blocage, gel, qu'en est-il réellement ? Le projet de décret nous précise le mécanisme envisagé (dont la publication interviendra avant la fin du mois de juillet), qui se serait inspiré de nos voisins d'outre Rhin...

En Allemagne, les locataires bénéficient d'un recours individuel pour demander la révision de leur loyer à la baisse si celui-ci est excessif par rapport aux loyers environnants. Les experts français connaissent bien cette procédure qui s'apparente à celle de la matière commerciale (art. L145-39 du Code de commerce) et dans laquelle le juge joue finalement le rôle de régulateur du marché après avis de l'expert.

La formule qui nous est proposée n'est évidemment pas liée à une demande individuelle, qui impliquerait une intervention expertale mais s'assimile à une position politique dont on a peine à déchiffrer l'efficacité économique ainsi que l'objectif recherché.

En résumé, le contenu du décret nous informe qu'il concerne les logements locatifs privés soumis à la loi du 6 juillet 1989 situés dans 43 agglomérations françaises et faisant l'objet d'un renouvellement, d'une relocation ou d'une nouvelle location d'un logement vacant.

Les conséquences du dispositif prévoient la stricte limitation de la hausse du loyer pendant les 12 prochains mois (à compter du 1^{er} août 2012) à l'Indice des Revenus Locatifs (IRL) dans 43 agglomérations françaises (dont 32 en métropole).

Deux dérogations existent pour les logements vacants :

- 1) En cas de travaux d'amélioration correspondant à au moins une demi année de loyer, la hausse devra être limitée à 15% du coût réel des travaux TTC.
- 2) En cas de sous-évaluation manifeste du local vacant, la hausse correspondra à la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du *c* de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au *d* de l'article 17 de la loi précitée.

Deux dérogations existent pour les logements faisant l'objet d'un renouvellement de bail. La hausse de loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites ci-après :

- 1) La moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions du *c* de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et le loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues au *d* de l'article 17 de la loi précitée ;
- 2) Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la dernière location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Le choix des agglomérations a été soumis à deux critères :

- 1) L'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL), utilisé pour la révision des loyers d'habitation, doit être le double de la moyenne nationale pour la période 2002-2012, soit 3,2 % par an.
- 2) Le loyer doit être supérieur à 11,10 €/m², soit 1 110 € pour un 100 m².

Quant aux locaux faisant l'objet d'une première location, le prix du loyer restera libre.

Rappelons quelques généralités qui nous permettent d'apprécier plus largement le sujet :

La valeur locative se définit selon la charte de l'expertise comme la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

Le prix d'un bien sur le marché résulte en partie de la confrontation entre l'offre et la demande. Celui-ci peut se définir comme la quantité de biens ou de services disponibles à la vente, à la location, ou l'achat en fonction des prix offerts par les acteurs du marché immobilier.

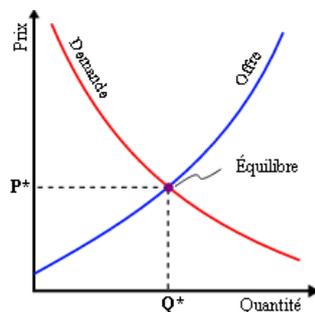
La loi de l'offre et de la demande fait souvent référence à l'équilibre partiel sur un marché. Dans les marchés où l'équilibre partiel s'applique, on constate les effets suivants:

Lorsque le prix des loyers monte,

- L'offre a tendance à augmenter ; les propriétaires sont incités à offrir plus de biens à la location et les promoteurs à engager des mises en chantier.
- La concentration de la demande a tendance à baisser entraînant ainsi un desserrement du marché locatif.

Lorsque le prix des loyers baisse :

- L'offre va avoir tendance à se contracter ; Les propriétaires sont moins incités à investir et les promoteurs à construire.
- La concentration de demande a tendance à augmenter ; les prix des loyers sont orienter naturellement à la hausse.



Offre et demande en fonction du prix

La révision est un mécanisme légal et annuel d'augmentation du loyer (art 17d, loi du 6 juillet 1989) applicable si celui-ci est prévu au contrat.

Jusqu'au 31 décembre 2005, la loi du 21 juillet 1994 avait mis en place un indice moyen sur 4 trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction (ICC) pour calculer l'augmentation du loyer. La forte augmentation de l'indice du coût de la construction depuis 2001 avait conduit à la fixation d'une nouvelle référence d'indexation des loyers : l'indice de référence des loyers (IRL).

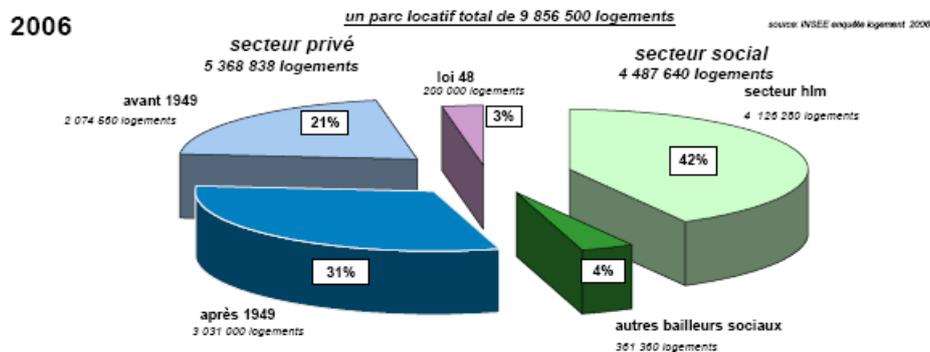
Depuis la loi du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat, un nouveau mode de calcul de l'IRL a été mis au point. Cet indice comme le précédent est publié par l'INSEE. Il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer (l'augmentation portant sur la dernière année est de 2,7%).

Le marché locatif en France (environ 40% des résidences principales) s'articule en deux catégories :

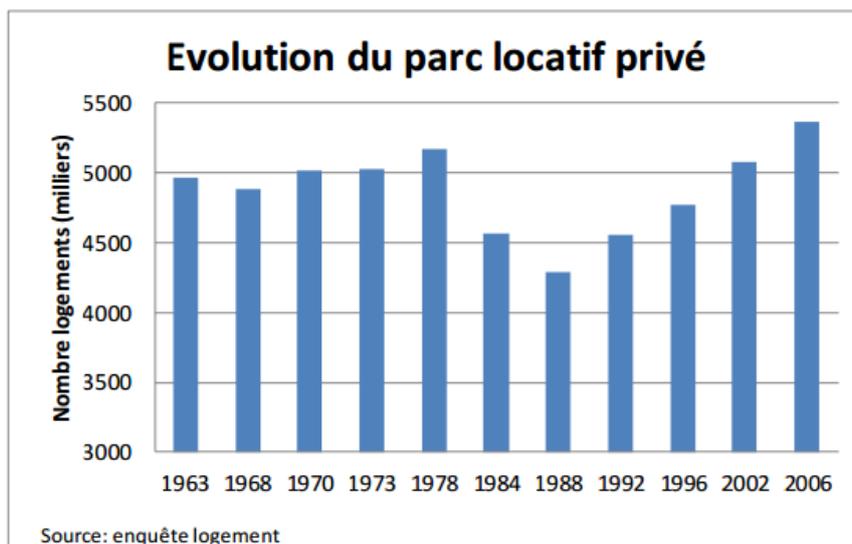
- 1) Le parc locatif social : il est constitué de 4,5 millions d'unités appartenant à des organismes de HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, et des logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics).

- 2) Le parc locatif privé : composé de 5,5 millions d'unités, il a connu une croissance plus dynamique que le parc social sur les 15 dernières années. Il est composé à 70 % d'appartements et il est, pour plus de la moitié, situé dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Le parc locatif privé est essentiellement constitué d'unités de petite taille (studios et deux pièces). Il est occupé essentiellement par des ménages jeunes et des personnes seules. Le taux de vacances des logements représente encore 7 % du parc total.

Source : INSEE – Enquête logement



L'évolution du parc locatif privé est restée stable pendant les années 60-70 puis s'est dégradée dans les années 80 pour retrouver une croissance régulière dans les années 90-2000 constatant ainsi que le parc locatif privé n'a jamais été aussi élevé et qu'il est surtout plus important que le parc social...



En observant ce graphique, on peut constater que la remontée de la création de logements locatifs privés coïncide avec le premier dispositif de défiscalisation dit « Méhaignerie » en 1986 puis les Périssol, Robien, Besson et autre Scellier ont permis de consolider une croissance durable d'unités... établissant ainsi un lien direct entre défiscalisation et création de logements locatifs privés.

Bien que l'augmentation des prix des loyers n'ait pas suivi l'augmentation des prix logements lors des 10 dernières années (30% contre 100%, encore une exception française...), il faut reconnaître que la demande reste toujours plus forte que l'offre (déficit de 800 000 logements), le marché reste ainsi déséquilibré provoquant par conséquence une orientation des loyers à la hausse... l'offre reste donc insuffisante pour que le marché se régule de lui même.

Conclusion

Une évaluation du dispositif et du décret dont les modalités seront fixées par arrêté ministériel sera mise en place.

L'objectif du gouvernement est de répondre à une préoccupation « des » Français de limiter, voire de réglementer le prix des loyers.

Il est vraisemblable qu'il ne faudra pas attendre beaucoup pour évaluer le dispositif.

Politiquement, la promesse de campagne semble tenue... même si les associations de locataires semblent déçues par l'absence du principe de « blocage » des loyers et les associations de propriétaires par cette nouvelle contrainte décourageante !

Pour les locataires le nombre de logements concernés par ce dispositif, c'est-à-dire les logements qui font l'objet d'une réévaluation supérieure à l'IRL en fin de bail ou en cas de relocation (en dehors des cas de dérogations) dans les 12 prochains mois devrait être inférieur à 10%, ce qui semble dérisoire par rapport à l'attente...

Pour les propriétaires cette nouvelle réglementation s'ajoute à la réduction du dépôt de garantie, à la limitation du cautionnement, à la difficulté croissante d'expulsion et aux diverses réglementations techniques (DPE et autres diagnostics).

Cumulé à l'alourdissement de la fiscalité et à la suppression progressive du dispositif Scellier, le nombre de logements locatifs privés mis en chantier va de nouveau baisser régulièrement (actuellement la baisse est de 20% sur le dernier trimestre).

Deux conséquences sont à craindre à moyen terme, une tension renforcée sur les prix des loyers privés des premières locations (non concernés par le projet de décret) mais surtout une baisse significative des logements sociaux puisque 20 à 40% des logements d'une opération de logements privés « basculent » dans le parc « social » du fait de la réglementation actuelle de la loi SRU.

Une loi cadre est attendue en 2013 pour remplacer le présent projet de décret, il est souhaitable que notre nouveau ministre du logement comprenne rapidement que la régulation du marché locatif dans le secteur privé ne pourra faire l'économie d'une réelle politique de « l'offre » pour voir infléchir les prix des loyers et devra s'inscrire durablement pour ne pas décourager les investisseurs...

Quant au secteur social, dont le loyer moyen est de 3€/m² environ (contre 12€ dans le secteur privé), faut-il rappeler, selon l'UNPI, que 400 000 locataires dépasseraient les plafonds de ressource HLM et que 800 000 logements seraient « sous occupés » au regard des critères d'attribution (ratio pièce/habitant).

Il semble utile et urgent de ne pas confondre les logements locatifs du secteur privé avec le secteur social pour ne pas voir se renouveler les erreurs du passé et notamment la loi du 1^{er} septembre 1948 qui entraîna un affaiblissement quantitatif mais surtout qualitatif du parc locatif privé.

Vivement 2013...

Lille, le 12 juillet 2012,

Jean-Jacques MARTEL
www.cabinetmartel.fr