

## Droits des bailleurs : une analyse grosse comme une maison

Tonino Serafini, *Libération*, 4 Novembre 2013

***Dévoilée, fin octobre, en plein débat sur la loi Duflot, une note du Conseil d'analyse économique<sup>1</sup> prône des mesures très défavorables aux locataires. Quitte à déformer la réalité.***

Depuis deux semaines, l'étude «La politique du logement locatif» en France ne cesse de faire des vagues dans les milieux de l'immobilier. Elle émane du Conseil d'analyse économique (CAE), une instance placée auprès du Premier ministre et composée d'économistes. *« Cette étude comporte beaucoup de contresens nous concernant. Ça nous énerve, mais on ne sait pas si l'on va réagir, car on n'a pas envie de leur faire en plus de la pub », souligne un haut responsable des HLM.* Cette note, publiée le 24 octobre, est carrément qualifiée de *« manifeste ultralibéral comportant un nombre impressionnant d'inexactitudes et d'approximations »* dans l'entourage de la ministre du Logement, Cécile Duflot. Pour comprendre l'indignation que suscite l'étude du CAE, il convient de lire sa [version longue](#) et notamment la partie consacrée aux relations bailleurs-locataires.



La note propose pêle-mêle de réduire la durée des baux à *«un ou deux ans»*, de multiplier les motifs de reprise du logement par le propriétaire, citant en exemple le Québec, où il existerait *«des causes de résiliation du bail, assez générales et automatiques»*. Elle suggère aussi une date fixe pour la fin des nouveaux baux, *«la dernière semaine d'août»*, par exemple, de sorte que tout le monde se retrouverait à devoir chercher un logement en même temps. Une addition de préconisations qui de fait précariseraient les locataires. Le rapport se prononce aussi contre l'encadrement des loyers, prévu par la loi Duflot dans les zones où ils n'ont cessé de flamber. Il monte aussi en épingle les impayés de loyers et les dégradations du logement par le locataire. Bref, le document reprend à son compte nombre de revendications et de stéréotypes véhiculés dans les milieux de l'immobilier et les associations de propriétaires. Les circonstances de la publication de l'étude ont également mis le feu aux poudres.

### **Comment a été publiée la note du Conseil d'analyse économique ?**

Chargé d'éclairer le gouvernement, le Conseil d'analyse économique mène ses travaux en toute indépendance. Il est composé d'enseignants ou de chercheurs de toutes sensibilités. Il publie régulièrement des notes sur les sujets économiques les plus divers. Mais cette fois, la date et la manière choisies pour sortir l'étude ont pu donner l'impression que le CAE intervenait dans l'arène politique. *« C'est une opération de déstabilisation d'économistes libéraux qui n'en sont pas à leur coup d'essai »,* avait tonné un conseiller de Cécile Duflot, cité par *le Monde* (24 octobre). Par la dureté de son propos, il s'insurgeait de la publication de cette note (très critique sur l'encadrement des loyers) au moment même où la ministre du Logement défendait son projet de loi devant le Sénat. En outre, l'étude a été communiquée en exclusivité aux *Echos* et à des éditorialistes libéraux qui se sont appuyés sur le CAE pour mieux attaquer les mesures du projet de loi contre la surchauffe des loyers. Au même moment, au Sénat, les élus UMP se régalaient, mettant en exergue cette étude émanant d'un organe rattaché à Matignon (oubliant de dire qu'il était indépendant), qui

<sup>1</sup> Etienne Wasmer & Alain Trannoy, [« La politique du logement locatif »](#), Note du CAE n° 10, Octobre 2013.

prenait le contre-pied de ce que faisait la ministre. La gauche sénatoriale répliquait en pointant les approximations de l'étude. La sénatrice (PS) Marie-Noëlle Lienemann (ancienne ministre du Logement dans les gouvernements Bérégovoy et Jospin) qualifiait ses auteurs de « *professeurs Tournesol* ». Contactée par Libération, la présidente déléguée du CAE, Agnès Benassy-Quéré - professeure d'économie à l'Université-Paris-I - dément toute manipulation. Elle pointe un « *calendrier pas bon* », la « *publication de la note avait été précédemment reportée à deux reprises, en avril et avant l'été. Mais il n'y a eu aucune manœuvre* », dit-elle.

### **Pourquoi l'étude suscite-t-elle tant de débats ?**

Sur de nombreux points, la note du CAE épouse les revendications des professionnels de l'immobilier et des associations de propriétaires : réduction de la durée du bail, élargissement des motifs de reprise du logement par les propriétaires, hostilité à l'encadrement des loyers. Le rapport fait des impayés une question centrale (alors qu'ils ne concernent que 1,4 % des locations, selon l'Insee), mais ne dit mot sur le phénomène pourtant répandu des locataires qui ne parviennent pas à récupérer leur dépôt de garantie lorsqu'ils quittent leur logement. La note pointe aussi les risques de dégradation du logement par des locataires indécents, mais ne mentionne nulle part les bailleurs qui refusent de faire des travaux d'entretien dans le logement loué ou qui louent des taudis à prix d'or. « *Le propriétaire n'a pas aujourd'hui le droit d'avoir un jeu de clés de l'appartement, il est donc en situation d'asymétrie d'information vis-à-vis de son locataire* » sur d'éventuels problèmes de dégradation du logement, déplore ainsi le CAE. « *Il devrait être obligatoire de permettre une visite de l'appartement au propriétaire chaque année.* » Tout ça pour « *sécuriser* » le bailleur et « *responsabiliser le locataire* ».

Des propositions qui inspirent un commentaire sévère à Michel Fréchet, président de la Confédération générale du logement (CGL) une association de défense de locataires : « *On est là dans une pensée moyenâgeuse. Pourquoi les gens détérioreraient-ils l'endroit dans lequel ils vivent ?* » interroge-t-il. « *Dans cette vision archaïque du monde, les locataires sont bien pour payer des loyers très chers, mais ne seraient pas bien pour occuper leur logement.* » Michel Fréchet ne conteste pas que certains dégradent leur habitation, mais il s'agit pour lui « *de cas très minoritaires* ».

### **Quelle est la situation réelle des bailleurs ?**

S'agissant du parc privé, la note campe un univers locatif fait de locataires « *surprotégés* » au détriment de bailleurs victimes d'impayés et de dégradations de leurs logements. « *Dans les faits, au cours des quinze dernières années, les propriétaires ont été les grands gagnants de la période* », pointe un conseiller de Cécile Dufлот. Dans les zones tendues, comme Paris-Ile-de-France, la valeur des biens immobiliers a été multipliée par trois. Un appartement qui valait 200 000 euros en 1998 en vaut 600 000 aujourd'hui. L'enrichissement est incontestable. En outre, les loyers ont galopé : + 50 % à Paris entre 2001 et 2011 selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), + 3 % en petite couronne et + 42 % en grande couronne. Autrement dit, ces mêmes logements ont rapporté toujours plus à leurs propriétaires. Pendant la même période, l'inflation a été de 18,7 % et le revenu disponible des ménages par unité de consommation n'a augmenté que de 31 %. « *En conséquence, le taux d'effort des locataires [part du revenu du ménage consacré au loyer, ndlr] n'a cessé de grimper* », constate encore le conseiller de la ministre du Logement.

### **L'application au logement des lois du marché est-elle tenable dans les zones de pénurie ?**

Dans sa note, le CAE s'est contenté d'appliquer au logement les règles pures et dures de l'offre et de la demande, y compris dans les zones tendues, où la rareté des terrains à bâtir fait que l'offre nouvelle de logements ne parvient pas à répondre en quantité suffisante à la demande. Du fait de ce déséquilibre, les prix ne cessent d'augmenter. Ainsi à Paris, les

deux-pièces se louent désormais dans des fourchettes de 900 à 1 500 euros, et parfois davantage. Les bailleurs qui détiennent des logements depuis longtemps encaissent toujours plus de loyers. Le marché fonctionne en leur faveur. Une sorte d'économie de la rente prospère sur le dos d'actifs obligés de se loger à des prix prohibitifs dans ces zones de pénurie économiquement très actives.

Face à cette situation, le CAE propose donc de précariser les baux, laissant entendre que de la sorte les choses iraient mieux. Ce qui semble faux au vu de ce qu'il se passe sur le marché des logements meublés, qui représentent, aujourd'hui à Paris, une part de plus en plus importante de l'offre locative pour les studios ou les deux pièces. Voilà donc des logements avec des baux de courte durée et avec moins de contraintes légales. Constat : pour louer, les propriétaires sont quand même très exigeants sur les garanties, les loyers pratiqués sont encore plus élevés que les logements loués libres avec des baux de trois ans, sans que l'amortissement des meubles à trois francs six sous qu'on y trouve puisse justifier le surplus de loyer.

### **Quid des approximations ?**

S'agissant des logements HLM, le rapport prétend qu'ils ne sont pas vraiment en mesure d'accomplir leur mission, car 64 % des ménages sont éligibles au parc locatif social qui ne représente que 17,1 % des logements. Le fossé serait donc énorme. Du coup, le CAE propose que les HLM se spécialisent plutôt dans l'accueil de populations défavorisées. Mais ce constat est biaisé. En France, 58 % des ménages sont propriétaires de leur logement, et ne sont pas de ce fait éligibles au logement social (souvent ils ont bénéficié d'aides pour accéder à la propriété : prêt à taux zéro, APL-accession). Le taux de 64 % s'applique donc aux 42 % de foyers non propriétaires de leur logement. Ce qui fait 27 % des ménages français éligibles aux HLM pour 17,1 % de logements. Ce qui n'est pas pareil.