



Communiqué de presse
3 juin 2022

Face à l'inflation et ses conséquences financières pour les ménages, le gel des loyers est la seule solution urgente à prendre !

Alors que les loyers progressent très rapidement (+ 2,49 % en avril, un plus haut historique depuis 2009, et une prédiction de + 5,4 % d'ici la fin d'année), les propositions issues de la rencontre hier entre les ministres Bruno Le Maire et Amélie de Montchalin et les représentants des propriétaires sont décevantes face à l'urgence de la situation pour les locataires.

Le gouvernement semble rejeter, à l'issue d'une rencontre où les représentants des locataires n'ont pas été conviés, un gel exceptionnel et temporaire des loyers, alors que le ministre de l'Économie s'y était montré favorable deux semaines plus tôt. Il privilégierait plutôt le retrait du coût de l'énergie dans le calcul de l'indice de référence des loyers (IRL). **Or, si cette proposition devait être retenue, elle aboutirait, en juillet prochain, à un IRL de 3,2 %. Un taux jamais atteint depuis la création de l'indice actuel en 2008 et évolutif à la hausse d'ici la fin de l'année.**

Le gouvernement avance que « *chacun doit prendre sa part du fardeau de l'inflation* ». C'est oublier que **l'augmentation inconsiderée des loyers se traduira nécessairement par une perte de pouvoir d'achat des locataires et un risque accru d'impayés, en particulier chez les bailleurs sociaux.** Elle entretient également l'inflation et aggraverait la hausse des prix sur le long terme.

Les arguments qui nous sont opposés pour refuser un gel des loyers sont peu pertinents et contribuent uniquement à favoriser, une fois de plus, les bailleurs. Pourtant, le gel des loyers garantit le pouvoir d'achat des locataires et n'entraîne aucune dépense pour les propriétaires, uniquement un manque à gagner. De fait, **nous sommes particulièrement étonnés que les bailleurs réclament des dérogations face à l'inflation à travers des aides publiques, alors que les logements ont déjà été en grande partie financés avec l'argent du contribuable** (investissements locatifs, subventions, prêts avantageux, aides à la rénovation).

Quant à la justification liée à la hausse des prix des matériaux pour réaliser des travaux dans le logement, celle-ci ne peut, malheureusement, que faire sourire. Selon l'observatoire CLAMEUR, composé notamment de la FNAIM et de l'UNPI, **seulement 13,3 % des bailleurs réalisent des travaux en cas de changement de locataire.** En réalité, le coût des travaux est principalement supporté par le locataire, lequel doit entretenir le logement et y réaliser toutes les réparations qui lui incombent.

Le gel des loyers que nous proposons reste toutefois une solution temporaire et une réflexion de fond devra être entreprise afin de proposer un nouvel indice de référence des loyers, moins dépendant de produits ayant peu de choses à voir avec le fait de louer un bien tels que l'alimentation. L'instauration de valeurs plancher et plafond, par exemple 0,5 % à 1,5 % par an, est plus raisonnable (la médiane depuis 2008 se situant à 1,11 % et la moyenne à 1,13 %). Par ailleurs, **26 % des valeurs publiées de l'IRL ont un taux inférieur ou égal à 0,5 %.** Ces propositions sont donc clairement équilibrées.

Par ailleurs, nous regrettons la place accordée dans ces discussions aux syndicats professionnels que sont la FNAIM, l'UNIS, et le SNPI, considérés par le gouvernement comme des représentants des bailleurs. **L'objet même de tout syndicat est de protéger les membres de sa profession et, en l'espèce, les agents immobiliers.** Ces derniers voyant leur rémunération basée sur le montant des loyers, ils ont tout intérêt à ce qu'ils augmentent, une hausse liée à l'inflation leur assurant une majoration de leurs honoraires. Alors même que les professionnels de l'immobilier sont déontologiquement tenus à rechercher l'intérêt de chacune des parties au contrat, à savoir le bailleur mais également le locataire, leur prise de position ne fait que renforcer leur corporatisme et l'absence de considération pour les locataires.

Enfin, l'augmentation du SMIC et des pensions de retraite de 4 %, comme cela avait été annoncé par les pouvoirs publics, représente 52 € mensuels alors que l'inflation aujourd'hui se traduit par un coût de 123 € par mois, hors loyer. Compte tenu de ce constat, le gel des loyers apparaît comme la seule solution permettant d'agir urgemment face à la situation. Des réflexions pour stabiliser les valeurs de l'indice de référence de loyers dans des variations raisonnables devront ensuite être engagées.