

DOSSIER DE PRESSE

13 septembre 2010

**À SITUATION EXCEPTIONNELLE,
MESURES EXCEPTIONNELLES !
LA CLCV DEMANDE
LE GEL DES LOYERS POUR 2011**



www.clcv.org

Communiqué de presse

Le 13 septembre 2010

À SITUATION EXCEPTIONNELLE, MESURES EXCEPTIONNELLES ! LA CLCV DEMANDE LE GEL DES LOYERS POUR 2011

Au moment où l'actualité se focalise sur les prix de l'immobilier à l'achat, les prix des loyers nous semblent oubliés. Les loyers augmentant deux fois plus vite que le coût de la vie, la crise économique actuelle et l'importance du chômage rendent la situation intenable pour un nombre croissant de locataires.

Dans le secteur social, notre enquête annuelle 2010 (p. 3) sur les hausses de loyers a démontré une fois de plus que les recommandations ministérielles n'ont pas été suivies par les 2/3 des bailleurs : 65,46 % d'entre eux ont ainsi procédé à des augmentations supérieures au 1 % maximum préconisé par Benoist Apparu, ministre du Logement, dans sa circulaire du 12 octobre 2009.

Dans le secteur privé, la situation s'avère encore plus alarmante (p. 4). Dans son rapport sur la situation du logement en France, le ministère du Logement souligne que les hausses ont été en moyenne bien supérieures à la hausse des prix à la consommation (1,1 %) en 2009, atteignant 3,3 % en moyenne à Paris, 2,9 % en proche banlieue et 2 % en province.

A cette hausse importante des loyers s'ajoutent une augmentation conséquente des charges - notamment énergétiques -, et une sévère diminution des aides au logement, affaiblissant à la fois la capacité de solvabilisation des locataires et leur pouvoir d'achat. (p. 5).

En prévision d'une baisse historique du pouvoir d'achat en 2010 et pour répondre aux tensions actuelles, **la CLCV demande un gel des loyers pour l'année 2011**, sans possibilité de rattrapage sur les années suivantes. En effet, lors de la dernière mesure réglementaire de gel des loyers en 2000 et 2001, un certain nombre d'organismes ont rattrapé les années suivantes le gel des loyers, alors qu'ils avaient bénéficié de mesures compensatoires.

L'annonce faite par François Baroin, ministre du Budget, d'instaurer un prélèvement sur les organismes HLM de 340 millions d'euros par an sur la période de 2011-2013 ne va pas résoudre la crise du logement. La mesure annoncée viserait à prélever des sommes disponibles auprès des organismes HLM qui épargnent pour construire dans les zones géographiques manquant de logements sociaux.

Pour la CLCV, une telle mesure ne doit pas cautionner un désengagement financier de l'Etat en matière de logement, ni être un obstacle au nécessaire entretien, aux investissements de confort en direction des locataires ou à une politique indispensable de modération des prix des loyers. Il faut en effet rappeler que les réserves financières ainsi ponctionnées ont été constituées grâce aux loyers et devraient donc leur bénéficier.

Contacts :

Thierry Saniez : 01 56 54 32 81 / 06 82 18 86 64

David Rodrigues : 01 56 54 32 28 / 06 22 94 89 78



Dans le secteur social, des hausses moyennes de loyers supérieures aux recommandations ministérielles depuis plusieurs années

Chaque année, la CLCV réalise une enquête sur l'évolution des loyers dans le secteur social. En 2010, elle a porté sur **165 organismes** et concerne **1.706.085 logements** répartis dans **19 régions**, soit **37,39 %** du parc total de logements concernés et **20,22 %** des organismes HLM en France.

Au regard des données collectées :

- **65,46 %** des organismes ne respectent pas la recommandation ministérielle ;
- 15,76 % des organismes ont procédé à des hausses de loyers de plus de 2%, soit le double du plafond fixé par la recommandation ministérielle.

L'année 2010 n'est malheureusement pas isolée. Nos études des années antérieures nous permettent d'affirmer qu'elle fait suite à plusieurs années de non respect de la recommandation ministérielle visant à limiter les hausses de loyers :

Année	Recommandations ministérielles	Pourcentage de bailleurs ne respectant pas les recommandations ministérielles	Moyenne des augmentations de loyers ³	Variation moyenne en % par rapport aux recommandations ministérielles
2005	1,9 %	64,2 %	2,12 %	+11,58 %
2006	1,8 %	62,4 %	2,06 %	+14,44 %
2007	1,8 %	66,9 %	2,04 %	+13,33 %
2008	2,7 %	20,5 %	2,27 %	-15,93 %
2009	2,38 %	— ¹	3 % ²	+26,05 %
2010	1 %	65,46 %	1,36 %	+36 %

¹ Enquête CLCV non réalisée cette année.

² Source : *Rapport sur la situation du logement en France* (ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, MEEDDM – juin 2010).

³ Etudes CLCV sur les augmentations des loyers HLM les années précédentes.

Comme on peut le constater, la proportion de bailleurs qui ne respecte pas les recommandations ministérielles est sensiblement identique chaque année (près des 2/3 - on note juste une différence en 2008 qui s'explique par le plafond important préconisé par le ministre, à savoir 2,7%, soit 0,9 point de plus que l'année précédente).

Les loyers HLM ont ainsi augmenté de + 14% en moyenne annuelle par rapport à ce que demandait la recommandation ministérielle, et ce durant les 6 dernières années.

Au-delà des moyennes, ces chiffres cachent des disparités importantes. En effet, les organismes HLM appliquent rarement une seule et même augmentation de loyer pour tout leur patrimoine mais pratiquent ce que l'on appelle des « *modulations de loyers* ». Ainsi, les locataires ont souvent des hausses de loyers différentes selon leur lieu d'habitation ou leur logement. **Dans notre échantillon en 2010, au moins 37.5 % des organismes HLM pratiquent des modulations de loyers.** Nous avons ainsi constaté qu'un peu plus de 1 % des locataires subissent des hausses de 5 à 10 %. La variation la plus fréquente (80,6 %) peut atteindre 3 %.

Dans le secteur privé, des locataires étranglés par les hausses de loyers

ci, la situation est encore plus tendue. En moyenne nationale, les augmentations sont bien supérieures à la hausse des prix :

Augmentation en moyenne annuelle

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Augmentation cumulée sur la période
Loyers Paris	2,6 %	4,4 %	5,2 %	4,2 %	4,4 %	5,1 %	3,5 %	4,3 %	3,5 %	3,3 %	+ 48,6 %
Loyers Proche banlieue	2,2 %	3,8 %	4,8 %	3,4 %	3,9 %	4,6 %	3 %	3,6 %	2,8 %	2,9 %	+ 41 %
Loyers province	1,6 %	2,7 %	3,5 %	3,4 %	3,8 %	4,4 %	2,9 %	2,8 %	2,1 %	2 %	+ 33,3 %
Indice des prix à la consommation	1,2 %	2,2 %	2 %	2 %	1,6 %	2 %	1,2 %	2,8 %	0,7 %	1,1 %	+ 18,1 %

Sources : Rapport sur la situation du logement en France –MEEDDM –Juin 2010

4

Cette situation fait ressortir des évolutions de loyers bien supérieures au coût de la vie.

Augmentation en moyenne annuelle des loyers par zones sur la période 2000-2009 et différentiel avec la moyenne annuelle des hausses des prix à la consommation :

	Augmentation en moyenne annuelle 2000-2009	Différentiel d'augmentation annuelle par rapport à l'indice des prix
Loyers à paris	4,03 %	+ 2,35 %
Loyers proche banlieue	3,54 %	+ 2,10 %
Loyers province	2,92 %	+ 1,24 %
Indice des prix à la consommation	1,68 %	—

Le constat est sans appel : les loyers ont crû plus de 2 fois plus vite que l'indice des prix. En 2008 et 2009, et malgré une crise économique et sociale sans précédent, le différentiel entre les augmentations de loyers et le coût de la vie en moyenne annuelle est demeuré très élevé.

Cette situation est malheureusement aggravée par la crise économique et sociale. Plus que jamais, l'accès et le maintien dans un logement sont devenus difficiles pour une partie croissante de la population. En témoigne, la montée des situations d'impayés : 500.000 ménages présenteraient des impayés de 2 mois ou plus, soit une augmentation de 96 % en 4 ans dans le parc privé, et de 58 % dans le parc public (sources Fondation Abbé Pierre-2010). Cela participe, comme le soulignent les enquêtes d'opinion, à accroître un fort sentiment d'insécurité sociale.

Cette situation est certes dommageable, principalement pour les premiers concernés, les locataires. Mais dans un second temps, elle l'est tout autant pour :

- les bailleurs qui subissent des situations de retard de paiement, voire d'impayés, avec de plus en plus de frais (assurance impayés de loyers par exemple),
- la collectivité dans son ensemble qui voit le lien social affaibli et une partie de la société fragilisée et angoissée de ne plus pouvoir accéder et se maintenir dans un logement.
- l'activité économique, freinée par les difficultés de mobilité des salariés, et dans certaines régions par des pénuries de main d'œuvre.

Une situation encore aggravée par une diminution de la solvabilisation des ménages par les aides personnelles au logement

Une perte de pouvoir d'achat de plus de 11 % des aides personnelles au logement depuis 2002

ANNÉES	REVALORISATION DES AIDES AU LOGEMENT	INDICE GÉNÉRAL DES LOYERS (*)	PERTE DE POUVOIR D'ACHAT
2002	+ 1,2 %	+ 1,7 %	- 0,5%
2003	+ 1,2 %	+ 3 %	-1,8 %
2004	0	+ 2,6 %	-2,6 %
2005	+ 1,8 %	+ 3,5 %	-1,7 %
2006	0	+ 3,7 %	-3,7 %
2007	+2,8 %	+ 3,1 %	- 0,3 %
2008	+1,11 %	+ 2,8 %	- 1,69 %
2009	+ 2,95 %	+ 2 %	+ 0,95 %
TOTAL			- 11,34 %

(*) sources : Enquêtes Loyers & Charges INSEE

Ces dernières années, l'évolution des aides au logement, comparée à celle du coût de la vie démontre qu'elles ont connu une perte de leur pouvoir d'achat de 11,34 %. A défaut d'un rattrapage, la situation est donc difficilement tenable pour bon nombre de ménages qui peinent à trouver un logement économiquement accessible.

Au fil des années, les aides au logement sont devenues pour l'essentiel un complément de revenus (une aide sociale) de plus en plus déconnecté du coût réel du logement.

Les seuils d'exclusion actuels (revenu à partir duquel aucune aide n'est plus perçue) - de plus en plus bas - des aides au logement (*tableau ci-dessous*) sont explicites :

	Couple avec deux enfants	Isolé
1977	4 SMIC	2,4 SMIC
2000	2,13 SMIC	1,15 SMIC
2007	1,93 SMIC	1,07 SMIC

Source : Direction des Etudes Economiques et Financières de l'Union sociale pour l'Habitat

En conséquence, une proportion croissante des locataires supporte des loyers réels supérieurs aux loyers plafonds pris en compte pour le calcul de l'aide au logement : 72 % en 2007 contre 58 % en 2001.

Parallèlement aux loyers, les charges ne cessent d'augmenter. Depuis le début de l'année, les prix du gaz ont ainsi bondi de 15 % environ, le nombre de coupures étant passé de 6.000 en 2008 à 60.000 pour les cinq premiers mois de 2010. A cela se rajoutent les hausses de l'électricité et du fioul, de sorte que la situation financière des locataires devient difficilement tenable.

La situation en région

Evolution des loyers du secteur social par régions aux cours des 6 dernières années :

Les hausses de loyers cumulées sur la période sont à comparer avec la hausse de l'indice des prix à la consommation sur la même période de 9,5 % (base indice des prix estimé + 1,4 pour 2010).

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	Cumul sur la période
Alsace	1,70 %	*	2,44 %	2,33 %	2,75 %	2,39 %	+ 12,16 %
Aquitaine	0,69 %	2,46 %	2,62 %	2,50 %	2,60 %	2,78%	+ 14,43 %
Auvergne	1,01 %	2,90 %	2,08 %	1,64 %	1,85 %	2,03%	+ 12,07 %
Bourgogne	2,80 %	2,22 %	2,65 %	2,29 %	1,58 %	2,18 %	+ 14,52 %
Bretagne	1,22 %	2,48 %	2,11 %	1,45 %	1,61 %	1,64 %	+ 10,97 %
Centre	1,23 %	2,66 %	2,07 %	2,00 %	1,95 %	2,10 %	+ 12,62 %
Champagne-Ardenne	2,00 %	2,49 %	2,53 %	2,62 %	2,29 %	2,50 %	+ 15,32 %
Franche-Comté	1,35 %	1,91 %	1,84 %	1,76 %	1,36 %	2,24 %	+ 10,92 %
Guadeloupe	0,32 %	*	2,76 %	2,64 %	2,07 %	2,25 %	+ 10,43 %
Ile-de-France	1,47%	*	2,41 %	1,86 %	2,27 %	2,08 %	+ 10,50 %
Languedoc-Roussillon	1,38 %	2,20 %	2,18 %	1,89 %	2,11 %	1,75 %	+ 12,07 %
Lorraine	1,33 %	2,30 %	2,17 %	1,77 %	1,85 %	1,78 %	+ 11,73 %
Midi-Pyrénées	0,93 %	2,16 %	2,17 %	1,85 %	2,28 %	2,08 %	+ 12,02 %
Nord Pas-de-Calais	1,42 %	*	2,46 %	2,13 %	2,23 %	2,31 %	+ 11,00 %
Normandie	1,11 %	1,88 %	1,90 %	1,95 %	2,07 %	2,16 %	+ 11,59 %
PACA	1,32 %	2,05%	2,10 %	2,08 %	1,98 %	2,41 %	+ 12,55 %
Pays de la Loire	1,49 %	2,83 %	2,08 %	2,04 %	2,17 %	1,99 %	+ 13,27 %
Rhône-Alpes	1,40 %	2,46 %	2,24 %	1,89 %	2,15 %	2,00 %	+ 12,77 %

(*) données insuffisantes sur 2009

Source : Rapport sur la situation du logement en France –MEEDDM –Juin 2010

Données issues des enquêtes CLCV

Evolution des loyers du secteur privé par grandes agglomérations aux cours des 6 dernières années :

Les hausses de loyers cumulées sur la période sont à comparer avec la hausse de l'indice des prix à la consommation sur la même période de 9,7 %.

On ne peut que constater l'envolée des loyers dans les grandes agglomérations, sans rapport avec l'évolution des prix. C'est particulièrement le cas des agglomérations lyonnaise, bordelaise, lilloise, qui ont vu leurs loyers augmenter plus de deux fois plus vite que l'inflation.

Evolution des loyers par agglomération/Années	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Cumul sur la période
Besançon	+ 3,2 %	+ 3,3 %	+ 2,3 %	+ 2,6 %	+ 2 %	+ 1,7 %	16 %
Bordeaux	+ 3,8 %	+ 4,6 %	+ 3,5 %	+ 3,4 %	+ 2,4 %	+ 2,6 %	22 %
Brest	+ 3 %	+ 3,4 %	+ 2,5 %	+ 2,4 %	+ 1,9 %	+ 1,2 %	15,2 %
Grenoble	+ 3,3 %	+ 5,3 %	+ 3,3 %	+ 2,3 %	+ 1,9 %	+ 1,6 %	19 %
Lille	+ 3,6 %	+ 4,4 %	+ 3,5 %	+ 3,1 %	+ 2,2 %	+ 2,7 %	21 %
Lyon	+ 4,4 %	+ 5,1 %	+ 3,5 %	+ 2,9 %	+ 2,8 %	+ 2,6 %	23,25 %
Nancy	+ 2,8 %	+ 4,8 %	+ 2,2 %	+ 2,7 %	+ 2 %	+ 2 %	17,6 %
Rennes	+ 3,3 %	+ 4 %	+ 2,1 %	+ 1,7 %	+ 0,8 %	+ 0,6 %	13,3 %
Strasbourg	+ 3,4 %	+ 4,1 %	+ 2,4 %	+ 2,5 %	+ 1,7 %	+ 1,6 %	16,7 %
Toulouse	+ 4 %	+ 4,9 %	+ 3,2 %	+ 2,5 %	+ 1,9 %	+ 1,5 %	19,3 %

Sources : Rapport sur la situation du logement en France –MEEDDM –Juin 2010

**Pour atténuer les tensions actuelles
et alléger la part du logement dans le budget des ménages,
la CLCV demande :**

- Le gel des loyers pour l'année 2011 sans possibilité de rattrapage les années suivantes. A crise exceptionnelle, mesures exceptionnelles pour les 47 % de locataires en France
- Le versement des aides personnelles au logement dès le 1^{er} euro
- La revalorisation des aides personnelles au logement pour rattraper le retard qu'elles ont pris ces dernières années sur le coût du logement (loyers + charges et services essentiels)
- Le plafonnement des loyers à la relocation
- L'extension du décret plafonnant les hausses de loyers en région parisienne lors des renouvellements de bail à toutes les grandes agglomérations
- La mise en place d'une véritable Garantie universelle du risque locatif qui s'applique à toutes les relations locataires/bailleur et financée par un fonds placé et rémunéré des dépôts de garantie.

