



3^e édition du Livre Blanc: la crise du logement est-elle finie ?

Le 9 septembre dernier, Jean Perrin présentait les dernières analyses de l'UNPI ainsi que ses propositions pour faire face aux nouveaux défis d'une crise du logement sectorisée.

Une crise à double sens

La crise du logement a reculé et elle est aujourd'hui nettement sectorisée. Si à Paris et dans de grandes villes, la concurrence reste forte entre plusieurs locataires pour le même logement, ailleurs, ce sont des propriétaires qui peinent à louer leur bien.

À l'issue d'une enquête qualitative menée en mars 2008, l'UNPI a identifié 27 départements dans lesquels il ne faut plus construire: la vacance locative y est déjà effective (voir carte ci-contre). Les périodes de vacance entre deux locataires s'allongent, pouvant aller jusqu'à 18 mois: c'est le cas à Digne, une ville où 1 500 logements ne trouvent plus preneur.

Dans plusieurs secteurs, certains propriétaires ayant investi à la faveur du régime de défiscalisation Robien sont en redressement sur les avantages fiscaux auxquels ils pouvaient prétendre. Jean Perrin ajoute que le parc public est aussi touché par la vacance: par exemple à Belfort où 600 logements sont vides.

Des loyers en hausse et en baisse

Comme CLAMEUR l'indique cette année (lire aussi, dans ce numéro, l'article consacré aux données de l'observatoire des loyers du parc privé en

2008), si les hausses de loyer restent soutenues dans certaines villes comme Paris, Toulouse, Biarritz, Caen... près de la moitié des villes françaises voient leurs loyers de marché en baisse ou en évolution inférieure à l'inflation (c'est le cas à Marseille, Nice, Aurillac...). C'est une réalité tangible et la conséquence naturelle d'une crise à double sens: les loyers augmentent là où le manque de logements se fait sentir, ils baissent là où l'offre est trop importante.

Se référant à la même enquête de mars 2008, Jean Perrin, prévoit une baisse sensible des loyers et laisse entendre qu'une récession locative s'annonce: les bailleurs en sont à redouter de ne plus pouvoir appliquer les indexations de loyers, s'ils veulent garder leurs locataires en place.

Une politique du logement trop centralisée

Le président de l'UNPI dénonce alors les politiques étatiques, uniformes sur tout le territoire national, qui n'ont finalement en rien résolu la crise du logement. Les incitations diverses (Robien, Borloo, loi SRU et quota de 20% de logements sociaux) ont d'ailleurs généré de nouveaux déséquilibres, notamment dans des villes moyennes et zones rurales, où l'offre privée et publique est excédentaire. Critiquant radicalement l'efficacité des aides à la pierre, il en appelle à

Conférence de presse de l'UNPI, le 9 septembre 2008.



Information Immobilière [L']



une aide à la personne plus adaptée aux besoins des ménages et respectueuse de la liberté des marchés. Il préconise la mise en œuvre de la cession temporaire d'usufruit au profit des HLM, dans les zones où l'offre de logements est insuffisante.

Un parc public qui doit retrouver sa vocation

La France détient le record d'Europe du nombre de logements pour 1 000 habitants. Avec 19 % de logements sociaux, elle se situe dans la moyenne haute (enquête Cecodhas-USH-Dexia 2007). Dès la première édition de son *Livre Blanc*, l'UNPI avait insisté sur le rôle social que doit jouer le parc public et avait souligné la nécessité d'une meilleure gestion de l'activité des HLM.

Elle constate avec satisfaction que les pouvoirs publics conduisent enfin des projets pour développer la mobilité au sein de ce parc de logements et faire accepter l'idée qu'un logement à vie n'est plus tolérable. Ces évolutions posi-

tives devraient permettre au parc public de retrouver sa vocation fondamentale : loger les populations les plus modestes.

Assouplir les baux « loi de 1989 »

Après la réforme de l'indexation des loyers, la réduction du dépôt de garantie à un mois (deux mesures en faveur des locataires), les bailleurs attendent de véritables réformes sur la question des charges.

Rappelant que leur montant progresse bien plus vite que les loyers et que leur maîtrise (notamment la consommation d'énergie) dépend de l'occupant, Jean Perrin propose que le locataire paie directement les charges au syndic et, qu'enfin, un forfait de charges soit appliqué pour les postes de dépenses qui ne relèvent pas de l'occupation. Il préconise aussi la présence des locataires à des assemblées générales.

Ces mesures n'entraînant pas de dépenses supplémentaires pour l'État, elles seraient toutefois de nature à « redonner du tonus » aux propriétaires privés.

Plus de liberté pour la propriété

Ce troisième *Livre Blanc* réaffirme le rôle majeur des bailleurs privés dans l'offre de logements. Une proposition vise à instaurer un régime libre de relations locatives et deux régimes dits « intermédiaire » et « social privé ». Dans ce dernier secteur, se trouverait l'ensemble des bailleurs satisfaisant aux mêmes conditions de ressources et de loyers que les bailleurs sociaux publics (ceci pour encourager les propriétaires privés à louer des locaux nus à un loyer moins élevé que celui du marché mais avec en contrepartie les avantages fiscaux attribués actuellement aux seuls bailleurs publics).

Quant à la Garantie des risques locatifs (GRL), Jean Perrin réaffirme : « (...) un jour, la sinistralité sera supérieure aux cotisations et le système explosera » mais surtout « (...) c'est au locataire qu'il appartient de souscrire une assurance... ».