



## L'encadrement des loyers dénoncé par une étude commandée par Matignon

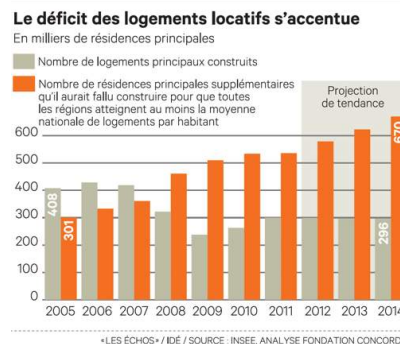
Le **Conseil d'analyse économique** juge inefficace l'une des dispositions phares du projet de loi Duflot. Sceptique sur le mécanisme imaginé, il propose un système très différent.

Le Conseil d'analyse économique (CAE) a beau relever de Matignon, cela ne l'empêche pas de dire ce qu'il pense. Et selon les universitaires regroupés dans cette instance chargée d'éclairer le Premier ministre sur les sujets du moment, « l'encadrement des loyers tel qu'il est conçu dans le projet de loi sur le logement et l'urbanisme (Alur) est inopérant et pas très efficace », résume Etienne Wasmer dans un entretien aux « Echos ». Enseignant à Science po, il a co-rédigé avec Alain Trannoy, de l'université Aix-Marseille, une étude commandée au CAE sur la politique du logement locatif.

Alur prévoit d'encadrer les loyers via leur réajustement, à la hausse ou à la baisse, s'ils divergent trop de la médiane des loyers pratiqués localement. Problème : personne ne dispose des données nécessaires pour estimer des médianes de référence pertinentes et le CAE doute qu'on y parvienne. Les variables sont trop nombreuses (taille, localisation, qualité du logement, etc.) et « il est très facile de sortir de la borne des + 20 % ou - 30 % », souligne Etienne Wasmer. Pour limiter les dégâts, alors que le Sénat a justement voté hier en première lecture le volet encadrement des loyers d'Alur, l'étude recommande une expérimentation sur quelques territoires avant toute généralisation.

Mais surtout, ils prônent un système radicalement différent d'Alur, qui gèrerait à la fois le niveau des loyers et

les impayés. Il se substituerait donc également à la garantie universelle des loyers (GUL) prévue par le projet de loi, qui inquiète les députés tant son coût et son fonctionnement sont mal cernés.



Les deux chercheurs du CAE proposent de créer des commissions locales paritaires de locataires et de bailleurs (appelées « régies du logement ») chargées de gérer les contentieux liés au niveau et au paiement des loyers, en s'inspirant du modèle québécois. « Au Québec, une agence locale instruit le dossier, regarde les loyers du quartier et fait du cas par cas, avec le pouvoir de résilier le bail, décrit Etienne Wasmer. Elle est payée par la province, paritaire et en intervenant plus rapidement que la justice, elle réduit les risques d'impayés. »

### Un assouplissement des baux serait nécessaire

En France, dans ces régies locales du logement, les représentants élus des bailleurs et des locataires gèreraient

les contentieux locatifs. Les décisions de ces régies auraient force de loi en première instance comme pour les prud'hommes, « ce qui accélérerait les procédures et désengorgerait les tribunaux, saisis de 150.000 contentieux par an », souligne Alain Trannoy. Elles ne se chargeraient pas de recouvrer un impayé. Leur rôle serait de rembourser le bailleur pour le sécuriser. « Puis, elles se retourneraient sur l'Etat qui leur rachèterait leurs créances sur le locataire, mais avec une décote, par exemple de 50 %, poursuit Etienne Wasmer. Il suffirait ainsi à l'Etat de recouvrer 50 % des impayés pour ne pas perdre d'argent. » Il est important que l'Etat soit l'organe de recouvrement : « Un commandement des huissiers du Trésor a plus de poids qu'un bailleur privé », souligne Alain Trannoy.

Les régies seraient financées par la GUL, via une cotisation obligatoire de 1 % sur les loyers. La GUL aurait donc un simple rôle de financeur. Pour être efficace, le système devrait toutefois, préconisent les deux chercheurs, être accompagné d'un assouplissement des baux, en particulier pour élargir l'éventail des motifs permettant au bailleur de récupérer son logement à la fin du bail et lui donner un droit de visite annuel du logement. En cas de dégradations lourdes, il pourrait mettre fin au bail, le locataire ayant un droit de recours. ■

par Myriam Chauvot

