



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

Synthèse du 12-14 du mardi 14 février 2017

Le logement abordable, un enjeu !

De la production de logements très sociaux à l'accompagnement des ménages tout au long de l'occupation du logement, les enjeux d'un loyer abordable se retrouvent non seulement lors de l'accès, également au niveau du maintien dans le logement sur le long terme. L'exemple d'Un Toit Pour Tous démontre également que la maîtrise des charges annexes au loyer est un enjeu fort pour l'accès et le maintien des ménages dans leur logement. Si le parc social peut permettre à de nombreux ménages défavorisés d'accéder au logement et de s'y maintenir, son offre demeure insuffisante pour répondre à l'ensemble de la demande. Cela rend d'autant plus problématique les niveaux de loyer élevés dans le parc privé. L'encadrement des loyers mis en œuvre pour lutter contre la hausse de ceux-ci sera-t-elle efficace, notamment dans un contexte pour l'Isère d'une stagnation des prix, cependant à un niveau élevé ?

Un enjeu de production de logements très sociaux : pas seulement une question de loyer comme l'illustre Un Toit Pour Tous-Développement

Un Toit Pour Tous-Développement est une union d'économie sociale chargée d'acquérir et de rénover des logements dans le diffus, dans des copropriétés classiques, sans problèmes particuliers et situés dans des quartiers ordinaires. Afin de produire des logements à destination des ménages les plus défavorisés, elle respecte un cahier des charges permettant non seulement un loyer abordable, de même, porte une attention particulière au coût d'usage d'un logement : charges d'énergie et charges de copropriétés récupérables auprès du locataire.

Le prix du loyer doit être à la fois abordable pour le ménage et garantir un équilibre financier inhérent à chaque opération réalisée en termes d'acquisition et de rénovation des logements. Le calcul du loyer dépend du nombre de m² de surface utile. Chaque m² coûtera 4,92 € au locataire. Pour parvenir à un loyer bas sans compromettre l'équilibre financier, la structure minimise la prise en compte des m² des annexes telles que les balcons ou les caves : ainsi, le total des m² des annexes comptabilisées dans le coût du loyer ne peut pas excéder 4,5m² par logement. Une autre manière d'éviter des loyers trop élevés par rapport au total de m² de surface utile est de privilégier les logements ayant peu de couloirs, surface qui en effet peuvent augmenter inutilement le coût du loyer.

UTPT-Développement est également vigilant aux charges de copropriété - celles récupérables auprès du locataire (ménage, ascenseur, électricité, entretien des espaces verts...) - qui s'ajoutent au coût du loyer. Pour maîtriser les charges d'énergie, la situation du logement dans le bâti est prise en compte (les logements situés au rez-de-chaussée au-dessus des caves sont écartés si il est impossible de réaliser des travaux d'isolation des caves ou dans le logement) ainsi que son orientation (éviter un logement présentant trop de surfaces au nord). De même, UTPT-développement est attentif à l'environnement du logement à acquérir comme par exemple la présence de transports en commun à proximité. En effet, le budget des ménages peut être alourdi par des frais de carburant.

Un enjeu d'adéquation réaliste entre le loyer et le budget des ménages à l'entrée et tout au long de l'occupation, l'exemple de l'AIVS Territoires de l'association Un Toit Pour Tous

L'agence immobilière à vocation sociale Territoires assure la gestion des logements –entre autres – produits par UTPT-Développement pour des ménages ayant de faibles ressources. Elle accompagne ainsi le locataire tout au long de l'occupation du logement.

Avant l'entrée dans un logement, l'AIVS Territoires reçoit le candidat (déterminé par une commission externe) afin d'établir le budget du ménage et de vérifier si celui-ci est en adéquation avec le loyer et les charges. Tout d'abord, un taux d'effort peut être déterminé à partir du loyer principal additionné du loyer annexe (charges) en soustrayant les aides au logement auxquelles peut avoir droit le ménage. Cet ensemble est rapporté aux ressources du ménage pour former un pourcentage représentant l'effort que devra consentir le ménage. Ainsi, le loyer final ne peut excéder 30% du budget du ménage pour être

supportable sur le long terme. Ensuite, il est également possible de calculer le reste à vivre par personne : il s'agit de soustraire des ressources du ménage les charges de logement (loyer + charges – aides au logement). Afin de décider si le reste à vivre par personne est suffisant pour le ménage il existe différents plafonds : pour certains bailleurs ce reste à vivre doit être au minimum de 250 € par personne. Une grille réalisée par le Conseil départemental – et utilisée par l'AIVS Territoires - permet de prendre en compte en plus des charges de logement, l'ensemble des autres charges du ménage de façon la plus détaillée possible (transport, crèche...). Ainsi, pour le Conseil départemental un disponible mensuel par personne acceptable doit être au minimum de 175 € par personne. Ces différentes grilles d'analyse permettent d'être au plus près des réalités financières des ménages et sont également des outils de travail du budget des ménages avec ceux-ci.

Cependant, un calcul réaliste et sur le long terme des charges d'énergie demeure difficile à faire. En effet, si le DPE est un indicateur du coût possible des charges d'énergie, il reste très imparfait, du fait des caractéristiques du bâti (isolation, situation au 1^{er} étage...) et du comportement du ménage. Pourtant, une meilleure approche des charges d'énergie est importante car celles-ci sont de nature à véritablement déséquilibrer le budget du ménage alors même que le loyer est en lui-même suffisamment bas pour être supporté par les ménages. Le Conseil départemental a alors construit des moyennes qui constitue des prévisionnels plutôt justes.

Une autre inconnue de la difficile équation de l'équilibre du budget des ménages est l'aide au logement. Si il est possible d'effectuer une simulation des futures aides au logement sur le site Internet de la Caf, le calcul de celles-ci restent obscures et le montant annoncée de la simulation correspond rarement à l'aide réellement versée. Si d'emblée l'aide au logement simulée peut entraîner de mauvaises surprises pour le budget des ménages, au cours de l'occupation, cette aide peut fluctuer en fonction des changements dans la situation des ménages (travail, composition familiale) ou à cause d'indus qui ne seront pas forcément dus aux aides au logement mais pouvant être liés aux autres prestations versées par la Caf. Pour des ménages ayant des budgets très serrés, le déséquilibre provoqué par les fluctuations des aides au logement peut entraîner des impayés. De par son lien de proximité avec le locataire, l'AIVS Territoires tente alors de trouver avec le ménage toutes les solutions pour rééquilibrer le budget. Cette proximité permet également d'intervenir assez tôt pour prévenir les impayés, également de mettre en place un accompagnement plus important si besoin.

L'encadrement des loyers du parc privé, un enjeu d'autant plus grand que les loyers demeurent élevés pour de nombreux ménages

Depuis 2012, l'encadrement des loyers est opérationnel grâce à un décret qui est reconduit tous les ans : au sein de 28 agglomérations, dites en zones tendues, l'évolution des loyers est plafonnée à celle de l'indice de référence des loyers (IRL) en cas de relocation d'un logement ou d'un renouvellement de bail. Lorsqu'un nouveau locataire signe un bail, son loyer ne peut plus excéder le loyer du précédent locataire revalorisable d'après l'évolution de l'IRL, soit en général quelques euros de plus au maximum. Depuis 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a mis en place un deuxième dispositif d'encadrement des loyers qui s'appuie sur la mise en œuvre d'un observatoire des loyers qui collectera les données concernant le prix du loyer (mensuel et mensuel/m²), le type (maison/appartement), le nombre de pièces, l'année de construction. Un loyer médian peut ainsi être déterminé sur une zone donnée (découpage géographique) selon les caractéristiques choisies (par exemple le loyer médian sur telle zone pour un appartement de type T3 construit entre 1971 et 1990). Ainsi, les loyers à la relocation ne peuvent dépasser le loyer médian/m² augmenté de 20%, ce qui constitue un loyer maximum autorisé. L'encadrement des loyers est déjà entré en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et à Lille depuis le 1^{er} février 2017.

Dans l'agglomération grenobloise (qui fait partie des zones tendues depuis 2012), un observatoire des loyers a commencé depuis un an à collecter les données. Les premières données pourront être obtenues au mois d'avril. Afin de pouvoir utiliser les loyers maximums autorisés par zone géographique (arrêté du Préfet tous les ans pour actualiser le loyer de référence), l'observatoire doit avoir collecté suffisamment de données pendant 2 ans pour être agréé par l'Etat. Chaque locataire pourra accéder aux données via un site Internet ouvert au public. La collecte de données s'est effectuée via des partenaires comme la FNAIM ou l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers ainsi qu'en direct auprès des locataires, soit 12 000 données auprès des partenaires et 1 800 auprès des particuliers en location directe. Une fois l'agrément obtenu, la métropole pourra interroger chaque commune sur son souhait d'encadrement des loyers. La ville de Grenoble s'est d'ores et déjà montrée intéressée par le dispositif.

Aujourd'hui, l'enjeu d'un encadrement des loyers est d'éviter une hausse des loyers comme nous avons pu le connaître dans les années 2000. Malheureusement, pour de nombreux ménages, l'accès et le maintien dans le parc privé demeure difficile voire impossible. En attendant, un effet certain de l'encadrement des loyers sur les prix, de nombreux autres leviers devront être développés afin de rendre à nouveau abordable le parc privé au plus grand nombre.