

Après Paris et Lille, des villes veulent encadrer les prix des locations

I.R.-L.

En France, huit collectivités locales ont adressé une demande de limitation. En Allemagne, une mesure du Land de Berlin vient d'être annulée

La crise sanitaire accorde un répit aux locataires des grandes villes de France telles que Paris, Lyon, Bordeaux, Marseille ou Lille, avec une offre plus abondante grâce aux logements libérés par les touristes, et, partant, des loyers qui n'augmentent plus, voire baissent légèrement. Mais l'accalmie pourrait ne pas durer et les maires cherchent des solutions pour que leur marché locatif, une fois la pandémie de Covid-19 passée, ne redevienne pas aussi inflationniste et sélectif qu'auparavant.

Car les investisseurs, eux, restent à l'affût des rendements élevés qu'assure le tourisme et, à Paris par exemple, se précipitent déjà pour acheter des bureaux et les transformer en suites hôtelières. Début avril 2021, la Ville de Paris a ainsi déboursé 8,5 millions d'euros pour préempter, dans le très central quartier du Sentier (2^e arrondissement, dans le nouveau secteur Paris-Centre), déjà saturé de meublés de type Airbnb, un immeuble de bureaux que la société acheteuse Pierre Rénovation Tradition voulait affecter à cet usage et y créera dix-sept logements sociaux intermédiaires.

L'encadrement des loyers est un autre levier de maîtrise de l'inflation immobilière. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN de 2018) autorise les villes à réclamer un tel plafonnement au préfet. Paris l'a mis en vigueur de façon pérenne depuis le 1^{er} juillet 2019, suivi par Lille, Hellemmes et Lomme en mars 2020.

À l'usage, le dispositif permet d'écarter les abus les plus criants et a un léger effet modérateur. Mais le mécanisme n'est guère contraignant et beaucoup de propriétaires s'en affranchissent, sans grand risque de sanctions. La préfecture d'Ile-de-France, chargée des contrôles, a, en presque deux ans, enregistré 102 signalements de dépassements dans la capitale, dont 75 ont été régularisés. Seulement 9 ont fait l'objet d'une amende, dont les montants ne dépassaient pas 1 500 euros, alors que la loi autorise 5 000 euros pour les personnes physiques et 15 000 euros pour les personnes morales.

Huit autres collectivités locales ont demandé la mise en place d'un encadrement de loyers : il entrera en vigueur le 1^{er} juin 2021 pour l'intercommunalité Plaine commune (six villes de Seine-Saint-Denis) ; sa voisine Est Ensemble (neuf communes de Seine-Saint-Denis) devrait aussi l'obtenir.

Nombreux arguments

Leur proximité avec la capitale, les nombreux chantiers du Grand Paris qu'elles accueillent, la perspective des Jeux olympiques de 2024 et la flambée des loyers qu'elles ont enregistrée sont les arguments qui ont emporté la décision du préfet. Enfin, 11 des 24 communes de Grand-Orly Seine Bièvre (Val-de-Marne et Essonne) sont sur les rangs, tout comme celles de Grand Paris Sud, autour de Grigny (Essonne). Les villes de Bordeaux, Lyon et Villeurbanne, Montpellier et l'agglomération de Grenoble attendent, elles, les décisions préfectorales. La flambée des loyers et leur déconnexion d'avec les revenus ne sont pas qu'un mal français et la question se pose dans toute l'Europe, avec une acuité particulière à Berlin, la capitale allemande. Cette ville-Etat, dont 81,5 % des habitants sont locataires, connaît, depuis 2000, une vive augmentation des loyers à l'initiative des grandes sociétés propriétaires. Il s'agit de puissants fonds d'investissement comme Deutsche Wohnen ou Vonovia.

Depuis février 2020, les autorités de la ville ont adopté une loi limitant les augmentations, avec effet rétroactif au 1^{er} juin 2019. Elle est plus contraignante qu'en France. Outre un gel des loyers de cinq ans, elle impose des tarifs maximaux selon l'époque de construction, entre 4 euros et 9,80 euros mensuels le m² (contre 30 euros à 40 euros à Paris) s'appliquant aux baux déjà conclus, ce qui entraîne une baisse immédiate du loyer et le remboursement du trop-perçu. Et, surtout, elle autorise des amendes allant jusqu'à 500 000 euros...

Le 15 avril 2021, la Cour constitutionnelle fédérale de Karlsruhe a cependant invalidé cette loi édictée par le land de Berlin, lui en contestant la compétence et s'en remettant à l'Etat fédéral. « *Nous travaillons à l'union entre toutes les associations de locataires d'Allemagne pour parvenir à une loi nationale* », confie Sandrine Woinzeck, porte-parole de l'Alliance contre les expulsions et la spéculation.