

L'encadrement des loyers au centre d'intenses débats à la Métropole

Le conseil de la Métropole de ce lundi a mis en lumière d'importantes divergences en matière de vision sur le logement entre les différents groupes politiques.

Avant le vote sur l'expérimentation de l'encadrement des loyers, les élus des différents groupes politiques ont, tour à tour débattu sur la nécessité d'encadrer les loyers dans les deux principales villes de la Métropole.

«Pouvoir déposer un tel dossier dans les 100 premiers jours du mandat témoigne de la priorité qui est la nôtre, rappeler que le droit à l'habitat est un droit fondamental », a d'emblée indiqué Renaud Payre, le vice-président de la Métropole de Lyon, pour présenter le projet. «Aujourd'hui, le logement est le principal point de tension pour les habitants et les habitantes de la Métropole. Bon nombre d'entre eux et d'entre elles - et un nombre de plus en plus important - ne sont plus en mesure soit d'accéder à un premier logement, soit même de déménager alors que leur foyer peut évoluer », a indiqué l'élue, qui a rappelé que le loyer médian était de plus de 12€ le m² par mois sur Lyon et Villeurbanne, et même pour les petites surfaces de plus de 16€/le m² par mois. Celles-ci dépassent même régulièrement les 20€ et constituent une priorité pour la Métropole, a rappelé Renaud Payre.

Selon lui, cette question de l'encadrement des loyers et, plus largement celle du logement, posent la question de la vision de la Métropole. « La question est relativement simple : voulons nous une région parisienne bis, excluant de plus en plus loin les classes populaires et les classes moyennes ? Voulons-nous d'une augmentation du coût du logement effrénée au nom d'une opposition à toute forme de régulation du marché ? Nous sommes à un moment de choix, avant qu'il ne soit trop tard. Il est donc temps d'agir. Et nous le pouvons, car la loi ELAN rend possible l'expérimentation », a indiqué Renaud Payre.

« Métropole en commun » se félicite de cette décision

Mathieu Azcué, du groupe Métropole en commun, s'est félicité de cette décision d'encadrer les loyers. «Le groupe 'Métropole en commun' se félicite de cette décision vers une régulation des prix des loyers dans le parc privé pour les grands Lyonnais. Nous l'avions demandé au mandat précédent, sans succès, ni sous M. Collomb, ni sous M.Kimelfeld », a-t-il indiqué. «L'encadrement des loyers est une première étape pour faire baisser la pression pour les ménages, même si le dispositif en lui-même ne concernerait que les nouveaux baux ou les renouvellements et qu'il souffre d'un certain nombre d'exception. Quoi qu'il en soit, l'encadrement devrait aider à la diminution, au mieux, à la stagnation sans doute du prix moyen à la location », pense-t-il, prônant une définanciarisation du secteur qui a fait du logement un produit fiscal pour investisseurs en lieu et place de l'habitat comme lieu de vie.

Le groupe souhaite une fin des expulsions sans relogement, pour ne pas voir de SDF ou de salariés dormir dans leurs voitures, mais aussi la mise en place d'un

complément à ce dispositif par la régulation des meublés touristiques dans le parc privé, l'augmentation de la taxe sur les logements vacants, et la mobilisation de l'OFS avec des fonds nettement supérieurs. Il souhaite également un grand plan de rénovation thermique.

Une action d'accompagnement nécessaire pour «Métropole insoumise, résiliente, solidaire»

Idir Boumertit, du groupe « Métropole insoumise, résiliente, solidaire », s'est lui aussi félicité de cette délibération, tout en attirant l'attention que la réussite de cette action nécessite une action d'accompagnement proactive et collective des communes. Il a notamment souligné que les premières expérimentations menées dans certaines communes s'étaient heurtées à des limites dans la mise en œuvre effective. «Il faut être conscient qu'il y a une partie du monde professionnel de la location immobilière et des propriétaires bailleurs privés qui s'y opposent de manière dogmatique et qui essaient de contourner l'encadrement des loyers».

Il a fait constat noir sur la situation du logement dans la Métropole. « Dans notre Métropole, la situation est critique. Je vous passe le résumé des études qui démontrent comment le territoire se gentrifie et exclut les revenus modestes. Nous sommes de plus en plus souvent saisis par des jeunes urbains – 30/35 ans – qui travaillent, ont un salaire moyen entre 1.000€/1.500€ par mois et qui doivent se mettre en colocation pour habiter en ville à proximité de services et de transports collectifs. L'inégalité sociale se double d'une rupture générationnelle. C'est très inquiétant pour la cohésion à terme de notre territoire ».

Le groupe communiste tacle l'ancien exécutif

Pierre-Alain Millet, pour le groupe communiste, a lui aussi rappelé que la Métropole de Lyon battait tous les records de hausse en matière de loyer, « en tête des agglomérations françaises ». Il a rappelé que l'encadrement des loyers était un engagement de campagne du groupe communiste. « C'est une expérience. Et on sait que les premiers retours d'expérience sont à confirmer, qu'il y a débat. Mais l'adjoint au logement de Paris, Ian Brossat, fait un constat simple : lorsque l'encadrement des loyers, s'appliquait, ils étaient stables. Depuis qu'il n'y a plus d'encadrement, les loyers sont repartis à la hausse », a-t-il relevé. Pierre-Alain Millet a insisté sur la mise en œuvre, et l'évaluation de cette mesure. « Nous le ferons, j'en suis sûr, avec l'ensemble des professionnels du secteur ».

Il a également tacle l'ancien vice-président chargé de l'habitat, Michel Le Faou. « J'entends déjà Monsieur Le Faou nous dire à quel point cette mesure est inefficace, voire même a des effets pervers sur les territoires voisins, comme il l'a fait en commission. C'est amusant, car c'est quand même son parti qui a voté cette loi. Soit la mesure est inefficace, et alors elle n'a pas d'effet sur le reste de la Métropole. Soit elle est efficace, et alors nous pourrions discuter de son extension. Mais ce qui est sûr, c'est que si nous ne faisons rien, la hausse va continuer ».

Il a ensuite chargé le bilan de l'ancien exécutif en matière de logement sur la Métropole. «Heureusement que dans cette Métropole au budget de 3 milliards, on est quand même capable de réaliser des projets. Mais le fait est que votre politique n'a pas fait reculer le mal logement, n'a pas réduit les délais d'at-

tente, n'a pas contenu la hausse du foncier et des loyers. Et c'est ce défi que nous voulons relever », a indiqué l'élu, qui a indiqué que cette mesure devait être accompagnée par une augmentation de l'« effort de construction de logement social, de logement abordable, sous des formes diversifiées et dans tous les territoires ». Il souhaite renverser les tendances à la hausse des délais d'attente de logement social, et augmenter la part d'ouvriers et d'employés dans le cœur de l'agglomération.

Louis Pelaez alerte sur les effets pervers à attendre en termes de production
Louis Pelaez n'était assurément pas du même avis. Assis aux côtés de Gérard Collomb, il est intervenu pour le groupe « Inventer la Métropole de Demain », et a rappelé dans un premier temps que tout le monde était certes d'accord sur les grands principes édictés par Idir Boumertit, mais que qu'il s'agissait néanmoins « de savoir comment on arrive à résoudre les problématiques en matière de logement ». « L'encadrement des loyers est une solution qui paraît être assez intuitive. C'est un sujet qui a malheureusement fait l'objet de nombreuses confusions et de désinformation - volontaire ou non d'ailleurs - pendant la campagne, certains mélangeant habilement hausse des prix de l'immobilier et hausse des loyers. De prime abord, l'encadrement des loyers est une solution intuitive, facilement compréhensible et pleine de bon sens. Je comprends qu'elle ait pu séduire nombre de personnes, mais derrière la promesse de solutions simples - d'aucuns diraient simplificatrices - la réalité est comme toujours plus complexe et nuancée. Cela procède plus souvent de posture idéologique plutôt que d'analyse solidement étayée », a indiqué Louis Pelaez.

Selon lui, des dispositifs mal ficelés peuvent avoir des répercussions graves et durables, citant en cela l'impact de la loi Duflot, avec une baisse de 21 % de logements autorisés entre 2012 et 2014. « Après la loi Duflot, sur les 12 mois écoulés entre mai 2013 et avril 2014, le nombre de logements neufs mis en chantier a affiché un recul de 6,5% », a indiqué Louis Pelaez. Celui-ci a donc incité à la prudence avant d'initier de tels dispositifs, en rappelant que le marché locatif n'était pas libre, les loyers étant soumis à l'IRL. Aussi, d'après les chiffres 2019 de l'observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise, le loyer médian n'aurait progressé entre 2016 et 2019 que de 1,1% par an.

« Ceci étant, il faut évidemment réguler le marché locatif, et, en tout état de cause, par le développement d'une offre équilibrée », a indiqué Louis Pelaez qui souhaite également une poursuite des contrôles des loyers. « Mais les expériences montrent qu'affaiblir les investissements immobiliers rend le plafonnement des loyers contre-productif. Soutenir la construction d'une offre locative accessible constitue une solution plus efficace. La fixation du loyer de marché résulte de la confrontation de l'offre et la demande. Lorsque la demande est forte et l'offre limitée, le loyer est élevé. C'est le cas à Paris, et cela pourrait le devenir à Lyon, encore plus, si le nombre de constructions baisse », a averti l'élu.

« Moins de logements construits, c'est moins de logements sociaux bâtis aussi, et ce sont les emplois du BTP de l'an prochain qui sont en jeu », a averti Louis Pelaez, en rappelant que le nombre de permis de construire de logements avait chuté de 40% à Grenoble depuis l'arrivée d'Eric Piolle. « Ne créons pas les conditions que les investisseurs aillent, comme en Ile-de-France, produire du logement ailleurs, et ainsi en contradiction avec d'autres objectifs, pousser les habitants de la métropole encore plus loin pour se loger. Le vrai danger à

terme, c'est que les investisseurs et les promoteurs se trouvent de nouveaux marchés de report loin de notre métropole, et que la pénurie de logements demeure et s'intensifie », s'inquiète l'élu.

« Si nous avons suivi votre raisonnement de ne plus accueillir à bras ouverts les nouveaux arrivants vers cette métropole il y a 15 ans, en stoppant la production de logements et en arrêtant notre politique d'attractivité, Grégory Doucet ne serait par exemple jamais devenu maire de Lyon puisqu'il ne serait peut-être pas venu à Lyon il y a finalement peu de temps », a-t-il taclé.

Michel Le Faou, « Synergies » et « Les progressistes » opposés à la mesure
Le groupe Synergies, opposé à cette délibération, s'est lui associé au groupe « Progressistes et républicains » sur l'argumentation. C'est Michel Le Faou qui a, pour ce dernier groupe, pris la parole. Il a rappelé la situation parisienne, où l'encadrement des loyers est en place depuis juillet 2019. « En août 2020, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne annonçait une augmentation des loyers de 1,8% entre 2018 et 2019, malgré le dispositif d'encadrement des loyers - augmentation supérieure à celle de Lyon sans encadrement. À Lille, deuxième métropole où le dispositif est expérimenté, les loyers sont en moyenne plus cher qu'à Lyon et l'inflation des prix se poursuit. L'encadrement n'y peut rien, car les lillois, comme les lyonnais manquent de logements en hypercentre. Qu'attendez-vous de mieux à Lyon qu'à Lille, qu'à Paris ? », a questionné l'ancien vice-président de la Métropole, qui était il y a quelques mois en charge de l'habitat, de l'urbanisme et du cadre de vie.

Selon lui, c'est également le choix d'un outil unique qui pose question. « Mettre en place l'encadrement des loyers sur deux des 59 communes de la métropole ne suffira pas à répondre à l'ensemble des défis auxquels nous faisons face en matière de logement. Cet outil, c'est la face immergée d'un iceberg. Nous ne sommes pas opposés par idéologie. D'ailleurs, si cela fonctionne d'ici 2 ou 3 ans, nous nous en réjurons. Mais de manière empirique, en regardant ce qui se passe ailleurs, on voit que cela ne fonctionnera pas ». Lui et son groupe proposent ainsi d'agir sur plusieurs plans, et en premier lieu sur la production avec une augmentation significative de la construction de logements. « Durant la campagne et après la campagne, vous vous étiez engagés auprès des professionnels du bâtiment à libérer les permis de construire. On constate surtout une mise à l'arrêt de projets, des retards dans la mise en œuvre de décisions que la précédente majorité avait actées », a critiqué l'élu.

Il propose également « une diversification des produits proposés, avec une meilleure répartition des trois types de logements sociaux, avec l'OFS pour la création de logements abordables, et enfin avec les bailleurs qui proposent des logements intermédiaires – 20% à 30 % moins chers que les prix du marché – ciblant ainsi les jeunes actifs de la classe moyenne, les agents de l'État et des collectivités locales, et d'autres profils qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement social et qui n'ont pas les moyens d'acheter ou de louer un appartement du parc privé en plein coeur de Lyon.

Michel Le Faou propose enfin d'agir en plafonnant comme la précédente majorité avait commencé à le faire sur certains projets – Gratte-Ciel, Dardilly, Confluence, Gerland – les prix de vente de logements neufs dans les opérations d'aménagement pour tenir compte de l'effort de la Métropole sur le foncier.

« Ce n'est qu'en mobilisant une série de leviers que nous parviendrons à répondre aux besoins de logement abordable exprimés par nos concitoyens, et que nous construirons un marché du logement équilibré dans la métropole de Lyon. Nous saluons d'ailleurs votre proposition de création d'une brigade de logement métropolitaine - proposition que nous avons aussi formulée durant la campagne - chargée d'après vos dires du contrôle de cet encadrement, du contrôle des règles d'encadrement des logements Airbnb, et sur la veille de l'habitat indigne. Mais là aussi nous nous interrogeons : qui déploiera les moyens financiers et humains ? Les villes de Villeurbanne et de Lyon - cette dernière ayant actuelle à sa charge le contrôle des logements Airbnb - ou la Métropole ? Et quels moyens humains comptez vous déployer pour ces trois politiques d'une importance cruciale ? Comment fonctionnera cette brigade ? Nous souhaiterions avoir des précisions ».

Un dernier point interroge le groupe, à savoir le choix du périmètre. « Focaliser la mise en place du dispositif sur deux villes ne fera qu'accélérer la fuite en avant des lyonnais et des villeurbannais les plus modestes qui, faute d'une augmentation de la production de logements dans l'hypercentre et d'une baisse des prix à l'acquisition seront contraints de quitter les deux villes pour aller s'installer dans d'autres communes, voire même en dehors de la Métropole comme c'est déjà le cas. Il en va de même pour les investisseurs qui privilégieront d'autres territoires que la Métropole de Lyon pour investir. Ce dispositif très ciblé ne fera donc que reporter ailleurs l'inflation des prix à l'achat et à la location », a affirmé l'élu.

Un part du loyer dans le budget qui n'a jamais été aussi lourde, rappellent les socialistes

Sandrine Runel, du groupe «Socialistes, gauche sociale et écologique et apparentés », a elle aussi dressé le constat que « depuis des années, l'écart entre l'offre de logement et la demande accessible aux ménages les plus modestes se creuse ». « On n'a jamais autant construit, mais les plus démunis rencontrent aujourd'hui les plus grandes difficultés à se loger », rappelle-t-elle, soulignant que des logements indignes « se louent une fortune ».

« D'après l'INSEE, nous avons battu des records historiques : jamais la part du loyer était n'a été aussi lourde dans le budget des ménages. Les aides au logement, qui restent un outil efficace de redistribution, n'ont pas suivi la progression des loyers et des charges », a-t-elle indiqué. « C'est fort de ces constats (...) que la Métropole de Lyon, fidèle à ces engagements de campagne, a décidé de ce dispositif d'encadrement des loyers suivant le pas à d'autres villes de gauche comme Lille ou Paris. L'encadrement des loyers offre aux politiques publiques une marge de manœuvre pour contribuer au développement d'une offre de logements locatifs avec des loyers accessibles ».

Un dispositif complexe et le risque d'une raréfaction de l'offre pointés par la droite

Pour Dominique Nachury, du « rassemblement de la droite du centre et de la société civile », l'idée de l'encadrement des loyers « pourrait paraître intéressante, voire utile, mais elle pose de telles questions, de tels problèmes, qui finalement la renvoie dans le domaine des idées inopérantes ». Le dispositif est, selon elle, « complexe, difficile à comprendre ». « Dans un même quartier, les logements, selon leurs caractéristiques, auront un traitement divergent », souligne-t-elle, en notant que la première mise en œuvre à Paris de 2015 à

2017 avait montré une part importante des loyers dépassant les plafonds. En outre, réagissant à la relative cherté des loyers des logements de petite surface, « C'est surtout la conséquence d'un problème d'offre, et l'encadrement des loyers ne va pas le résoudre d'un coup de baguette magique. Doit-on pour autant considérer que cela nécessite la mise en place de ce dispositif lourd pour l'ensemble des logements de ces deux communes », a affirmé l'élue.

Cette dernière a également regretté l'absence de concertation avec les propriétaires. « Alors même que vous voulez le champion de la concertation, nous regrettons que vous ne soyez pas passé de la parole aux actes, puisque vous n'avez engagé aucune concertation avec les différents représentants des propriétaires », a soupiré Dominique Nachury. Elle a également plaidé pour un contrôle, regrettant le double échec parisien, celui de l'encadrement et celui du contrôle. « Une étude parue en juillet dernier montrait que sur 5.500 annonces, 53 % ne respectait pas les plafonds », rappelle-t-elle. Elle a enfin pointé le risque pour les particuliers de se détourner des investissements locatifs. « Les investisseurs institutionnels ne se détourneront-ils pas des marchés lyonnais et villeurbannais, contribuant à la raréfaction de l'offre », questionne-t-elle. « Il faut appréhender plus largement la problématique du logement sur l'agglomération et assurer la cohérence entre tous les dispositifs qui aujourd'hui ne se parlent pas et ont des niveaux de décision différents », a conclu l'élue, précisant que son groupe voterait contre la délibération d'expérimentation.

Le logement, un « bien de première nécessité, un droit fondamental », pour les écologistes

Pour Vinciane Brunel-Vieira, co-présidente du groupe des écologistes, l'encadrement des loyers « est l'un des engagements forts des écologistes et de la Gauche Unie pour ce mandat. Introduit dans la loi par la ministre Cécile Duflot en 2014 – la loi ALUR – et confirmé par la loi ELAN de 2018, l'encadrement des loyers est un moyen de montrer que le logement n'est pas un bien marchandable comme les autres, mais qu'il est d'abord un bien de première nécessité, un droit fondamental. Garantir l'accès au logement fait ainsi partie intégrante d'une politique unissant préoccupation sociale et préoccupation environnementale. L'accès au logement fonde notre lien social et par la même notre capacité à mettre en œuvre la transition écologique et solidaire. Nous avons été élus un programme visant à répondre aux limites du modèle métropolitain à l'œuvre jusqu'ici, facteur d'inégalités, où les habitants sont confrontés aux pics de pollution, à la saturation des transports, aux difficultés d'accès au logement. Lyon est une des villes en France où les loyers ont le plus augmenté, conséquence de son attractivité, et ce sans que des mesures de régulation soit mises en place ».

Elle a notamment ajouté que la présente délibération vise à demander à l'État la mise en place du dispositif expérimental d'encadrement des loyers proposé par la loi ELAN, pour 5 ans, pour les communes de Lyon et Villeurbanne. Elle a en outre évoqué l'importance d'une action globale sur la crise du logement, via une politique de logement abordable. Mais, insistant sur la nécessité d'agir aujourd'hui face à la flambée des loyers, elle a indiqué que « pour faire face à la maladie, il faut parfois commencer par faire tomber la fièvre ».

« Nous, nous allons agir », affirme Renaud Payre

Renaud Payre a, suite à ces interventions, pris la parole pour répondre, no-

tamment à Michel Le Faou. « Vous avez peur... Parce que vous serez prêts à appuyer cette démarche, comme si vous y adhérez. De fait, vous voyez bien que cette mesure présente un grand enjeu et que nous, nous ne baisserons pas les bras. Nous, nous allons agir. Nous, nous allons la faire cette brigade du logement que vous appelez de vos vœux dans les premiers mois de l'année 2020. Nous, nous allons agir sur le nombre de logements, et notamment sur le nombre de logements sociaux »

Quant à l'absence de concertation avec les différents représentants des propriétaires regrettée par Dominique Nachury, Renaud Payre a indiqué que l'équipe de campagne les avait rencontrés une fois durant la campagne, et a ensuite mis en avant le verdict du suffrage universel. «Vous nous dites que nous n'avons pas rencontré les différents acteurs de l'immobilier et notamment les propriétaires : c'est faux. Nous les avons rencontrés pendant la campagne, pour une bonne partie. L'engagement était très clair de notre côté. Nous, nous avons dit avant le deuxième tour que nous encadrions les loyers. Le jeu du suffrage universel a avancé. Et les grands lyonnais et les grands lyonnaises ont voté en conscience, et c'est pour eux l'élément essentiel dans cette métropole. Par ailleurs, nous rencontrons, le président et moi-même, la FNAIM et nous les avons déjà vu dès le début du mandat», a indiqué le vice président.

Enfin, il a terminé en répondant à Louis Pelaez. «Si votre préoccupation à vous est de ne pas inquiéter les promoteurs, notre première préoccupation est bien de répondre à la demande très majoritaire des habitants et des habitantes de cette Métropole », a-t-il conclu.

Après ces interventions, la délibération portant sur la candidature pour l'expérimentation de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne a été adoptée avec 83 votes favorables, contre 64 oppositions et 2 abstentions.



La Métropole de Lyon (SDH/LPI).





par Métropole De Lyon Sdh

