

REPONSE DE MARIA GUIDICELLI
CONSEILLERE EXECUTIVE

A LA QUESTION ORALE POSEE PAR MARIE-JEANNE FEDI

GROUPE « ELU(S)S COMMUNISTES ET CITOYENS DU FRONT DE GAUCHE »

OBJET : Le dispositif d'encadrement des loyers et la Corse.

Madame la Conseillère,

Le Ministère du logement en date du 4 juillet 2012, a présenté un projet de décret relatif à l'encadrement des loyers à la commission consultative d'évaluation des normes et à la commission de concertation qui rassemble les organismes représentatifs des locataires et propriétaires.

Le texte doit être transmis au Conseil d'Etat pour une publication avant la fin du mois de juillet.

Ce décret dispose que, pendant un an à compter de sa publication, le loyer des logements qui sont reloués ne peut excéder le dernier loyer appliqué en tenant compte toutefois de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Toutefois, si des travaux ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse ne peut excéder 15% du coût réel des travaux. De même, en cas de loyer manifestement sous-évalué, des dispositions permettent d'encadrer la hausse.

43 agglomérations représentant 1400 communes sont concernées par ce projet de décret.

Ces agglomérations ont été retenues à partir d'une critériologie bâtie par le ministère et qui s'est basée sur :

- L'évaluation des variations de loyers à partir des données de la Caisse Nationale des Allocations Familiales portant sur l'ensemble des allocataires des aides personnelles au logement logés dans le parc privé. Sur ce plan l'évolution des loyers constatée a été qualifiée « **de particulièrement élevée** » lorsque la hausse annuelle moyenne des loyers réels, sur la période 2002-2010, a été deux fois supérieure à l'évolution moyenne de l'indice de référence des loyers sur cette même période. Ce critère a conduit à retenir un premier seuil fixé à **3,2%**. Les territoires ayant ainsi connu un niveau d'évolution supérieur à ce seuil ont été considérés comme des secteurs « tendus ».

De même :

- Le second critère concerne le niveau de loyer moyen de marché constaté en 2011 sur le territoire de l'EPCI auquel appartient la ville centre de l'agglomération tel que relevé par l'observatoire CLAMEUR. Est considéré comme anormalement élevé un niveau de loyer supérieur à 105 % du loyer de marché moyen observé en France métropolitaine, hors Ile-de-France, en 2011. Sur ces bases, le seuil retenu pour ce second critère est de **11,1 €/m²**.

L'application de ce double filtre a donc permis l'identification des 43 agglomérations retenues en France continentale.

Concernant les Départements d'Outre-mer, il a été constaté que les bases de données issues de l'observatoire CLAMEUR ne comportaient pas de références suffisantes pour pouvoir permettre de réaliser une analyse critériologique comparable à celle réalisée pour la France continentale.

La question de la prise en compte de la situation dans les DOM était donc posée. Plutôt que de ne pas la traiter, un argumentaire a été construit, tenant compte notamment d'un niveau de revenu moyen des ménages très inférieur à celui de la métropole, corrélé par des niveaux de loyers élevés, pour décider d'étendre le périmètre du décret à 10 agglomérations d'outre-mer de plus de 50 000 habitants.

L'utilisation de la base de données CLAMEUR, fruit d'un partenariat entre promoteurs, agents immobiliers, assurances, grands groupes du BTP comme Bouygues notamment ... sans participation des collectivités locales ou de l'Etat pose problème puisque les éléments relatifs à la Corse n'y sont pas renseignés : dès lors, le second des critères utilisés par le gouvernement ne peut être renseigné.

Cette absence de données de référence pour notre île ne doit en aucune façon exonérer le gouvernement d'une analyse de la situation, qui débouchera, à n'en pas douter, sur la prise en compte de plusieurs villes insulaires.

A bien y regarder, l'existence de démarches de Programmes locaux de l'Habitat (PLH) tant sur Ajaccio que sur Bastia, mais aussi l'existence de multiples OPAH et autres études doit pouvoir être utilisée. De même les travaux menés à l'échelle de notre région dans le cas des Assises du Foncier et du Logement constituent une mine d'informations tout à fait crédibles et dignes de foi.

Il est donc fondamental de « corriger le tir » et de demander au gouvernement de revoir la position de la Corse vis-à-vis de ce projet de décret.

Cette revendication me semble d'autant plus fondée que nous sommes sans aucun doute, la région de France à s'être le plus investie dans la problématique du logement, au point d'en avoir fait une de nos politiques prioritaires.

Je souscris par ailleurs complètement à votre inquiétude concernant le risque de « contagion dans l'analyse », dans la mesure où les critères définis aujourd'hui pour encadrer les loyers, pourraient demain être utilisés à d'autres fins. Vous citez dans votre question, à ce propos, la répartition des crédits d'Etat destinés à financer le logement social, c'est en effet une conséquence possible à laquelle on pourrait s'attendre.

Sur le même thème, je ne saurais trop vous renvoyer au très récent rapport de l'IGAS (cf. Le Monde.fr) qui vient de recommander la modulation des aides à la personne en fonction des niveaux de tension des marchés locaux constatés.

Il est donc fondamental de se saisir au plus vite de ce sujet et c'est la raison pour laquelle, nous avons décidé, avec le Président du Conseil exécutif, de saisir officiellement l'Etat sur ce sujet par l'intermédiaire d'un courrier à l'attention de madame la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Nous avons par ailleurs programmé d'ores et déjà une rencontre qui se tiendra le 5 Septembre prochain avec la ministre pour évoquer une série de points que nous considérons comme prioritaires en matière de logement pour la Corse. Ce sujet constituera un des points qui sera abordé à cette occasion.

Je vous remercie.