

COMMUNIQUE COMMUN

LOI ALUR : Le Conseil Constitutionnel valide les principes d'encadrement en niveau des loyers, mais en déstabilise totalement les modalités d'application, Le Gouvernement doit revenir au plus vite au Parlement pour consolider le dispositif potentiellement déstabilisé

Le recours de la droite demandait la censure complète de l'encadrement des loyers en niveau institué par l'article 6, et notamment la baisse des loyers dépassant un seuil de plafonnement fixé par arrêté préfectoral, lors de la mise en location ou du renouvellement du bail.

Le Conseil Constitutionnel reconnaît comme bien fondé un tel encadrement des loyers, et estime qu'il ne lui appartient pas de juger de la pertinence du choix des méthodes pour faire baisser le niveau des loyers et ne suit donc pas la demande de la droite. Il juge « proportionné » la délimitation des zones urbaines où cet encadrement doit être institué, et constate la validité des principes de détermination des catégories de logements et des quartiers pertinents. Ces éléments posés, il croit devoir censurer deux concepts clés du dispositif, jugés trop imprécis pour l'un ou trop restrictif pour l'autre : mais, les conséquences en sont, en réalité, une déstabilisation totale du dispositif retenu par le débat parlementaire.

Sur l'arrêté préfectoral décidant du « seuil de plafonnement » des loyers trop chers

Le Conseil critique une « marge de liberté » excessive laissée au Préfet par le projet de loi, susceptible de porter atteinte à l'égalité de traitement devant la loi. Il est pourtant manifeste qu'un décret devait consolider les critères généraux de la Loi. Et en alignant partout le seuil de plafonnement à 20% au-dessus des loyers, c'est bien l'efficacité du dispositif de baisse des loyers qui est totalement mise en cause.

Enfin, on ne peut que s'étonner de voir justement la censure du Conseil Constitutionnel aboutir à une norme en pourcentage, trompeusement unifiée et dangereusement inégalitaire au travers des zones urbaines visées par le dispositif: pour les ménages locataires dont la loi doit garantir l'accès au logement du secteur privé, l'écart réel, en euros payés chaque mois, des « 20% » sur des catégories de logements au centre de l'Île-de-France sera équivalent à un écart de 50% sur d'autres catégories de logements de zones pourtant tendues mais aux loyers néanmoins inférieurs.

Nous rappelons que plusieurs associations – dont la Fondation abbé Pierre, l'ACDL, dès mai 2013, rejoints par la CSF et d'autres - ont demandé que le seuil de plafonnement des loyers ne soit pas défini uniquement par cette fourchette de 0% à 20 % du loyer médian, mais soit explicitement défini pour garantir une proportion suffisante de loyers dépassant le seuil, et donc susceptibles de baisser. Dans le débat parlementaire, un amendement de la sénatrice de Paris Marie Noëlle Lienemann, avait ainsi proposé de consolider les objectifs de l'encadrement, en prévoyant que le seuil de plafonnement devait aboutir à ce que 35% des loyers pratiques soient potentiellement l'objet de baisse, lors de la conclusion d'un nouveau bail.

On voit donc qu'un dispositif efficace de baisse peut répondre pleinement aux exigences posées sur la « marge de liberté » préfectorale par le Conseil Constitutionnel dans sa décision du 20 mars 2014.

Sur le « complément de loyer exceptionnel ».

Mais, le Conseil a aussi considéré comme disproportionné les conditions posées pour un « complément de loyer exceptionnel ». Le texte qui en résulte donne pratiquement la possibilité à presque chaque bailleur d'invoquer un facteur particulier lui permettant d'échapper à la règle de fixation des loyers, et laisse ainsi une brèche béante dans le dispositif d'encadrement: la rédaction telle que modifiée par le Conseil Constitutionnel devient un contresens, la conditionnalité souple retenue ne pouvant manifestement pas justifier d'un régime dérogatoire et d'une liberté totale des loyers.... Le retour au Parlement est là aussi nécessaire.

1ere liste de signataires :

