

Inflation : le gouvernement cherche la solution pour modérer l'augmentation des loyers

Les ministres de l'économie et de la transition écologique, Bruno Le Maire et Amélie de Montchalin, ont reçu, mercredi 1er juin, les représentants des bailleurs. Quatre solutions sont sur la table, et l'idée d'un simple gel des loyers s'éloigne.

Par [Isabelle Rey-Lefebvre](#)

Publié hier à 09h32, mis à jour hier à 16h27
Temps de Lecture 3 min.

Bruno Le Maire, ministre de l'économie, et Amélie de Montchalin, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, ont, ce mercredi 1^{er} juin, réuni les représentants des bailleurs sociaux (5,1 millions de locataires) et privés (7 millions de locataires) pour s'entretenir de l'augmentation prévisible des loyers par temps d'inflation galopante et des moyens de la contenir. Le gouvernement veut agir vite, probablement par décret, sans attendre sa future loi sur le pouvoir d'achat qui doit être présentée en conseil des ministres le 29 juin, mais pas avant les élections législatives.

Les baux en cours prévoient une révision annuelle, fondée sur l'indice de référence des loyers (IRL), lui-même assis sur celui des prix à la consommation, hors loyers et hors tabac, dont il répercute les mouvements avec quelques mois de retard. L'IRL du premier trimestre 2022, publié mi-avril, s'affichait à 2,48 % contre 1,61 % au trimestre précédent, et risque, au deuxième trimestre 2022, d'enfler encore, entre 3,5 % et 4 %, avant un troisième trimestre où il pourrait frôler 5 %.

Les révisions de loyers qui s'ensuivraient deviendraient insupportables pour les locataires, notamment sociaux, déjà pas les plus riches et fragilisés par d'autres hausses liées à leur logement, notamment des charges et de l'énergie. « *Le problème est encore devant nous, car le coût réel des charges apparaît en fin d'exercice, lorsque les provisions sont régularisées en fonction des dépenses réelles, et cela risque de faire mal* », prévient Marcel Rogemont, président de la Fédération des offices publics HLM.

Les associations de locataires avaient, dès le 17 mai, réclamé au ministre de l'économie le gel des loyers, qui n'est évidemment pas du goût des propriétaires. Ni de celui de la première ministre, Elisabeth Borne, qui a déclaré, à ce sujet, dans *Le Journal du dimanche* du 22 mai, que ce ne serait pas une bonne idée, car

il risquerait de mettre en difficulté les propriétaires « *retraités dont les loyers perçus composent une partie de leurs revenus* » et les organismes HLM, qui ont « *besoin de construire des logements et dont il ne faut pas assécher les sources de financement* ».

Emmanuelle Cosse, au nom de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM, a rappelé que « *le gouvernement a déjà gelé les loyers en 2018, ce que tout le monde a oublié mais qui coûte [aux organismes] 150 millions d'euros par an, et qu'un nouveau gel entraînerait une perte considérable de 700 millions d'euros par an, qui freinerait les investissements dans la construction comme dans la rénovation* ».

Quatre options

« *Ce mercredi 1^{er} juin, l'ambiance de la réunion était cordiale et constructive et le ministre de l'économie, qui était un peu pressé, a été "cash", et cherche une solution consensuelle* », confie Jean-Michel Camizon, président de Plurience, syndicat des grands groupes d'administration de biens tels Foncia, Citya, Sergic, Orpi, Nexity ou Dauchez.

Quatre options sont sur la table. La première est le blocage de l'IRL pendant un an, à sa valeur du deuxième trimestre, qui sera connue mi-juillet : les organismes HLM y sont favorables, puisque c'est leur IRL de référence pour les révisions de l'année et cela ne changera rien pour eux. La deuxième option, proposée par la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), est soit le lissage de l'indice sur les quatre derniers trimestres, soit son remplacement par sa moyenne sur l'année précédente : « *C'est une solution à mon avis complexe, peu lisible par les locataires* », juge M. Camizon. Une troisième option consisterait à ne prendre en compte que 60 % ou 70 % de l'IRL. La dernière possibilité, défendue par Bruno Le Maire, est de retirer la part du prix de l'énergie dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, par conséquent de l'IRL, pendant un an, ce qui le ramènerait vers 3 %... provisoirement, car l'inflation pourrait atteindre 8 % et durer jusqu'en juin 2023.

« *Les efforts doivent être partagés, estime M^{me} Cosse, et l'Etat doit y participer en revalorisant, par exemple, les aides personnalisées au logement des locataires HLM, gravement ponctionnées depuis l'arrivée d'Emmanuel Macron au pouvoir. Nous devons tous apprendre à vivre ou revivre avec l'inflation, et c'est déstabilisant* », conclut-elle. Cette réunion a été l'occasion, pour Amélie de Montchalin, d'affirmer son intérêt pour le sujet du logement et d'annoncer la probable nomination, après les élections législatives, d'un ministre délégué ou d'un secrétaire d'Etat consacré à ce secteur.

Isabelle Rey-Lefebvre