Élu·e·s
du groupe
Saint-Herblain
en Commun

Conseil municipal du 31 mars 2025

Intervention de **Eric Bainvel**

Délibération 34 : INTÉGRATION DE LA COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN AU DOSSIER DE CANDIDATURE AU DISPOSITIF D'EXPÉRIMENTATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

Chèr.es citoyens et citoyennes,

Le parc privé est la première voie d'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes. Contrairement aux idées reçues, le parc privé accueille la majorité des ménages, propriétaires et locataires, les plus modestes. L'Agence Nationale de l'Habitat recense ainsi 70,9 % de locataires du parc privé avec des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM PLUS1 et 34,6 % des ménages du parc privé sont sous le seuil de pauvreté, soit une proportion plus élevée que dans le parc social HLM qui est de 30,2 % des ménages. Le parc privé accueille notamment un grand nombre de ménages composés d'une seule personne aux revenus modestes. Les étudiants et les personnes âgées sont surreprésentés. Or, le marché privé écarte un nombre de personnes de plus en plus important de l'accès au logement de certains territoires beaucoup plus rapidement que le parc social n'est capable de développer une offre suffisante aux loyers accessibles pour les foyers les plus modestes. Ceci d'autant plus que la politique menée par le Président Emmanuel Macron et ses gouvernements a particulièrement mis en difficulté le logement social. Les décisions politiques et budgétaires prises depuis 2017 ont gravement affaibli les capacités des acteurs du logement social à produire et à rénover les logements sociaux. A l'image de la proposition de loi portée par l'ancien ministre du logement Guillaume Kasbarian (Renaissance) intitulée « Fin du maintien à vie dans le logement social » qui heureusement a été a en méticuleusement amendée lors de son examen en commission par une majorité de député.es allant de La France Insoumise au Rassemblement National, en passant par le centre-droit, qui a dénoncé l'absurdité d'un texte jugé hautement démagogique et ne répondant en rien à la grave crise du logement.

Les critiques de droite affirment, comme lors du conseil municipal de Nantes vendredi dernier, que seule la construction de logements peut faire baisser les prix, mantra libéral aussi vieillot que inefficace. Ainsi, selon toujours l'Agence Nationale de l'Habitat, « une augmentation d'1 % du parc de logements entraîne une baisse d'1 à 2 % du prix. En France, la construction de 350 000 logements supplémentaires (1 % des 35 millions de résidences principales) toutes choses égales par ailleurs ne ferait au mieux baisser les prix immobiliers que de 2 %. La hausse des prix de ces 20 dernières années (70 % par rapport au revenu des ménages) ne peut donc pas être expliquée par une baisse de la construction. Inversement, il faudrait construire des millions de logements supplémentaires pour parvenir à une baisse des prix substantielle. » En fait, cette augmentation est liée avant tout à l'attractivité de certains territoires comme le nôtre. L'investissement immobilier spéculatif participe aussi à tirer les prix, et les loyers, à la hausse.

Devant ces différents constats, il apparaît illusoire de penser que la crise du logement peut se résoudre uniquement par la construction de nouveaux logements. L'augmentation du parc de logement, en particulier public, est impérative, mais elle s'avère insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins de la population.
L'encadrement des loyers est un des moyens de garantir le droit au logement pour tous en régulant le marché. L'enjeu de l'encadrement des loyers dans les secteurs en tension est donc nécessaire pour les ménages aux revenus les plus modestes, locataires du parc privés.

Élu·e·s
du groupe
Saint-Herblain
en Commun

Pour autant, comme le fait remarquer l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, c'est un effet modérateur réel mais limité. Il y a en effet le risque de voir les propriétaires s'aligner sur le « loyer de référence majoré » et donc faire bondir le prix à la location de leur logement de +20 %… ou à l'opposé de niveler par le haut un loyer considéré comme « trop bas » par l'arrêté ! Il faudra donc veiller à cela. D'autre part, se pose la contestation des loyers trop élevés. Celle-ci doit être faîte par le locataire dans un délai de 3 mois auprès d'une Commission Départementale de Conciliation avec le montage d'un dossier complexe qui peut rebuter ceux ne maîtrisant pas les arcanes administratives. Il faut donc informer les locataires de ce droit et les accompagner pour la rédaction des dossiers de contestation.
Merci pour votre écoute.