

10

MESURES D'URGENCE DE LA CGT POUR LES SALAIRES ET LE POUVOIR D'ACHAT



La CGT revendique un Smic à 15 € brut de l'heure, soit 2000 € brut par mois pour 32 heures par semaine.
Travailler moins, toutes et tous, pour un salaire permettant de vivre dignement

Fiche 7

Encadrement à la baisse des loyers et plafonnement de la quittance¹ à 20 % du revenu des ménages

Ce que prévoit le gouvernement

L'indice de référence des loyers évolue selon la moyenne trimestrielle de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers². Selon les estimations, cet indice augmentera de 5 % au cours de l'année 2022. En principe, cela signifie que les bailleur·se·s pourraient augmenter les loyers de 5 % par rapport au loyer pratiqué fin 2021. Cependant, le gouvernement a décidé que cette hausse des loyers ne pourrait pas dépasser 3,5 % annuels jusqu'à juillet 2023. Si cela représente 1,5 point d'augmentation de moins par rapport aux prévisions, c'est largement insuffisant. C'est en réalité un gel complet des loyers qui aurait été souhaitable et une politique du logement qui contribue à leur baisse et permette à toutes de se loger.

L'ex-ministre Amélie de Montchalin à l'origine de cette décision l'avait justifiée en expliquant ne vouloir ni pénaliser un « *propriétaire modeste* » ni favoriser « *un locataire aisé* ». Elle se sert ainsi de cas particuliers (évidemment minoritaires) pour justifier une politique nationale.

Les loyers versés des un·e·s sont les revenus des autres

Les propos de l'ancienne ministre ont le mérite de mettre en avant – certainement involontairement – que la hausse des loyers est avant tout un conflit de répartition, puisqu'il appauvrit une catégorie de ménages (les locataires) au détriment d'autres (leurs propriétaires).

En effet, il est nécessaire d'avoir à l'esprit que l'argent payé par les locataires n'est pas perdu pour tout le monde. Il constitue les revenus du capital des propriétaires. Au niveau global,

une hausse des loyers n'a donc pas un impact si fort que senti sur le pouvoir d'achat moyen puisque cela augmente les revenus d'autres ménages. Il y a donc des perdant·e·s et des gagnant·e·s.

L'hyper-concentration du patrimoine immobilier

En 2018, 40 % des ménages sont locataires de leur logement dont 17,1 % dans le parc social et 22,8 % dans le parc privé³. La part de locataires est plus importante pour les ménages modestes. Le fait d'être locataire ou propriétaire bailleur·se·s dépend fortement du revenu et de la catégorie socioprofessionnelle.

En effet, comme l'Insee l'avait signalé en novembre 2021, 50 % du parc locatif privé détenu par des particuliers est concentré par seulement 3,5 % des ménages, chacun de ces ménages possédant au moins 5 logements ! Voilà sûrement les « *petits propriétaires* » que veut protéger le gouvernement.

D'autre part, comme l'explique l'OFCE⁴, une hausse de 3,5 % des loyers se traduit par une perte moyenne de 70 € par an par ménage pour les 10 % les plus modestes et un gain moyen de plus de 150 € par ménage pour les 10 % les plus aisés, puisque les propriétaires sont concentrés dans cette tranche de la population.

La revalorisation des APL en trompe-l'œil

Si l'annonce du gouvernement de revaloriser les APL de 3,5 % peut laisser penser que cette revalorisation compenserait la hausse des loyers de 3,5 %, il n'en est rien. En effet, le loyer

1. Loyers + charges

2. Pour éviter une autoréférence entre le prix des loyers et l'indexation des loyers.

3. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676698?sommaire=3696937>

4. <https://www.ofce.sciences-po.fr/blog/pouvoir-dachat-quel-impact-de-levolution-a-venir-des-loyers/>

étant supérieur à l'allocation perçue, si les deux évoluent dans les mêmes proportions, l'écart en euros se creuse⁵!

De plus, il existe déjà une formule de revalorisation automatique pour les APL. Selon les estimations, une revalorisation de 3,5 % était prévue pour le 1^{er} octobre. En faisant entrer en vigueur cette revalorisation au 1^{er} juillet, le projet de loi ne fait donc qu'avancer cette revalorisation de trois mois.

L'augmentation des dépenses contraintes

Les dépenses contraintes ont fortement augmenté depuis plusieurs décennies et nuisent fortement au pouvoir d'achat « arbitral »⁶. Entre 2001 et 2017, les dépenses pré-engagées⁷ sont passées de 27 % à 32 % des dépenses totales des ménages selon France Stratégie⁸.

Les dépenses de logement, qu'il s'agisse du loyer, des charges ou encore des remboursements de prêts immobiliers, sont une partie majeure de ces dépenses pré-engagées et contraintes. En 2017, les loyers et charges et les remboursements de prêts représentent 22 % des dépenses de consommation de l'ensemble des ménages. Cela n'est qu'une moyenne qui prend notamment en compte les propriétaires qui ont fini de rembourser leurs prêts et ont donc des dépenses de logements moindres. De plus, l'effort consenti pour faire face aux dépenses de logement dépend évidemment du niveau de revenu et du statut d'occupation (locataire ou propriétaire).

L'Insee démontre ainsi que les ménages parmi les 25 % les plus modestes et qui sont locataires du secteur libre ont un taux d'effort net de 45,2 % (ce qui veut dire que loyers, charges, dépenses en eau et énergie représentent 45,2 %⁹ du revenu de ces ménages). Ce chiffre, évidemment inacceptable, est symptomatique du « problème du logement », qui n'est en dernière analyse qu'un problème de classes sociales qui ne se résoudra pas de lui-même.

La nécessaire maîtrise du prix du logement

Les prix de l'immobilier ont flambé depuis le début des années 2000. Cela rend quasiment impossible l'accès à la propriété pour les ménages modestes et de la classe moyenne dans certaines villes, comme Paris. L'accès au logement social est lui aussi compliqué. En effet, entre 2001 et 2019, le nombre de demandeur·se·s a été multiplié par deux, passant d'un million à 2,1 millions¹⁰. Les ménages sont nombreux à faire la demande, mais seule une demande sur quatre est pourvue.

Les ménages sont alors contraints de se loger dans le parc privé et payer des loyers de plus en plus importants.

Les seul·e·s à profiter de cette explosion des prix sont les rentier·e·s, qui peuvent alors en tirer des loyers de plus en plus élevés.

Pour que le travail paie vraiment, et que les salaires ne servent pas seulement à alimenter les revenus de la propriété immobilière, il est urgent d'encadrer les loyers. Cela doit permettre de limiter les opportunités de rente et rendre la propriété accessible au plus grand nombre. En effet, la baisse des loyers permet de faire en sorte que les transactions aient davantage pour but de vivre dans le logement plutôt qu'un but lucratif en louant le logement.

Pour cela, nous proposons de limiter le loyer et les charges à 20 % des revenus des ménages. Aller plus loin passera aussi par le développement du logement social pour sortir le logement des intérêts lucratifs. On ne permettra pas de répondre à ce besoin (et droit!) fondamental qui est celui de se loger sans rompre radicalement avec la logique marchande, et en limitant drastiquement la rente sur la propriété privée immobilière.

5. Imaginons un loyer à 500 € et une allocation à 200 €. Le loyer restant est de 300 €. Si les deux augmentent de 3,5 %, le loyer passe à 517,50 € et l'allocation à 207 €. Le loyer restant passe alors à 310,50 €.

6. Le pouvoir d'achat arbitral tient compte des dépenses pré-engagées et du revenu qui n'y est pas consacré.

7. À propos de la différence entre dépenses contraintes et dépenses pré-engagées, voir Fiche pouvoir d'achat n° 3 – « Dépenses contraintes, pré-engagées » (<https://analyses-propositions.cgt.fr/fiche-pouvoir-dachat-3-depenses-contraintes-pre-engagees>)

8. <https://www.strategie.gouv.fr/publications/depenses-pre-engagees-pres-dun-tiers-depenses-menages-2017>

9. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304>

10. Voir Livret logement CGT (<https://www.cgt.fr/livret-logement>)