

Crise du logement : Et si, en 2013, on arrêta de surprotéger les locataires ?

Nous sommes entrés dans l'hiver, la période la plus redoutée de tous les petits propriétaires fonciers qui louent un appartement à loyer modéré. Celle où il devient impossible d'expulser un locataire discourtois ne payant pas son loyer. Et donc celle où chaque fois plus de propriétaires décident de ne plus prendre ce risque, ce qui réduit l'offre et accroît la demande. Cercle vicieux.

En France, il est de longue tradition gouvernementale d'intervenir dans le contrat liant un locataire et son propriétaire, à l'encontre de toute logique économique comme on va le voir. On pense par exemple à la loi de 1948 sur le prix du logement ancien, qui n'a toujours pas été abrogée et contribue largement aux aberrations du marché immobilier parisien. Ou à l'obligation pour chaque commune d'avoir un ratio minimal de HLM sur son territoire, sans lien avec le marché locatif local.

Le logement est bien sûr un bien sensible, majeur pour une vie décente. Il est évidemment souhaitable que tous aient un toit. Les gouvernements, les uns après les autres, de droite comme de gauche, prennent ce prétexte pour tenter de tordre le marché en faveur des locataires, supposés en situation plus précaire. Depuis 1948 au moins, ils n'ont toujours pas compris qu'ils ne font qu'aggraver les choses. Si protéger le locataire était efficace, pourquoi est-ce encore un sujet ?

Imaginons donc, en 2013, que toutes les mesures visant à la protection des locataires soient levées et qu'à l'image du marché locatif américain, les propriétaires soient à nouveau maîtres chez eux. Verrions-nous une explosion des expulsions abusives ? Il est à parier qu'au contraire, c'est l'offre locative qui subirait une mutation rapide et profonde pour enfin répondre à la demande.

Rappelons que lorsqu'un locataire ne paie pas son loyer, il rompt son contrat avec son propriétaire. C'est donc le locataire qui est répréhensible, pas le propriétaire. Peu importent les raisons qui font qu'un locataire ne paie plus ou pas son loyer. Ce genre de considérations ne doit pas intervenir.

La seule chose qui doit jouer, c'est le respect du droit. Un locataire qui prend un appartement trop cher pour lui doit assumer ses actes. Ce n'est pas au propriétaire de subir. Sinon, les propriétaires n'ont aucun intérêt à prendre le risque de la location. Et l'offre se tarit, comme depuis des années.

Si les propriétaires avaient à nouveau l'assurance que leurs loyers seront protégés, ou que sinon, ils peuvent facilement se débarrasser des locataires indécents, ils pourraient investir à moindre risque dans l'achat d'autres appartements. Et ceci pour de vraies raisons économiques et non pas uniquement fiscales, comme avec la litanie de plans de défiscalisation, qui ne font que créer un marché artificiel. Ce faisant, le nombre d'appartements en location ou en construction repartirait à la hausse et la demande se verrait vite épongée. C'est aussi simple que cela, le marché laissé à lui-même. Il suffit juste que la loi et la justice respectent le bon sens.

Les esprits chagrins objecteront que la logique du marché ne saurait fournir les logements à bas prix que demandent les plus pauvres, ce qui justifierait l'intervention étatique. Pourtant, ceux qui avancent un tel argument sont incapables de lui donner la moindre substance. Il n'y a aucune raison que les petits propriétaires, aux revenus modestes, ou en général des entreprises, ne choisissent pas au contraire d'opter pour un investissement limité dans une offre de logements bon marché.

Bien sûr, libérer le marché locatif remettrait beaucoup de choses en cause, que ce soit les niches fiscales liées à la construction du neuf ou la crédibilité des nombreuses associations qui croient malin de manifester pour plus de HLM et moins de SDFs. Qu'on se rassure donc, 2013 a peu de chance d'être l'année qui verra en France le problème du logement réglé une fois pour toutes.

Stéphane Geyres