

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE222

présenté par

M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva

ARTICLE 3

Supprimer les alinéas 9 à 137.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les auteurs de cet amendement considèrent que l'encadrement des loyers tel que prévu dans cet article constitue une fausse bonne idée qui aura des effets inverses de ceux qui sont attendus.

En effet, un tel dispositif pourrait conduire à faire baisser le loyer des locataires les plus aisés, et augmenter celui des plus pauvres.

À la relocation ou au renouvellement du bail, les propriétaires des appartements loués à des tarifs supérieurs au seuil du loyer médian de référence, majoré de 20 %, devront consentir des baisses de loyers à leurs locataires, pour les ramener au niveau légal. Sauf que certains en bénéficieront plus que d'autres : « les 20 % de locataires qui paient le plus [...] profiteront ainsi de baisses de loyers importantes : -30 à -35 % sur Lyon et Marseille et environ -30 % sur Paris » estime Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris Ouest.

S'agissant des ménages les plus pauvres, ceux qui bénéficient actuellement de loyers inférieurs au marché risquent de voir leur facture mensuelle augmenter très fortement, à l'occasion du renouvellement de leur bail. Car le projet de loi « ouvreur bailleur », selon le texte même du projet, « un recours en réévaluation du loyer si le loyer appliqué au locataire est inférieur au loyer médian. »

Partant d'une bonne intention, l'encadrement des loyers pourrait donc avoir des conséquences sociales dangereuses à l'heure où notre pays traverse une grave crise du logement.

En revanche, la possibilité pour les collectivités territoriales et les EPCI de créer des observatoires locaux des loyers, à leur initiative, constitue une disposition intéressante qui permettra de recueillir des données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée. Ce n'est qu'après avoir recueilli ces informations qu'un dispositif d'encadrement des loyers adapté aux réalités locales pourrait être envisagé.

Plus généralement, il convient de rappeler qu'un mécanisme d'encadrement des loyers ne saurait être perçu comme un but en soi, mais bien comme un outil dont l'efficacité est conditionnée à l'équilibre du marché locatif. Sans augmentation de l'offre de logement, il ne se limiterait qu'à encadrer la pénurie.

Aussi, le présent amendement prévoit de conserver les dispositions de l'article 3 relatives à la création des observatoires des loyers, mais il propose de supprimer l'ensemble des dispositions relatives à l'encadrement des loyers qui ne sont pas satisfaisantes en l'état.