

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

AMENDEMENT

N° 204

présenté par

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

ARTICLE 3

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 23 :

« III. – Hormis le cas où il est fait application des loyers prévus au titre des articles 199 *septvicies* et 199 *novovicies* du code général des impôts, et dans les territoires autres que ceux mentionnés ... (*le reste sans changement*) ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 3 du projet de loi modifie la Loi Mermaz de 1989, applicable de plein droit aux baux portant sur des biens à usage d'habitation.

Cet article introduit le principe d'un encadrement des loyers, applicable aux baux conclus, mais également lors de leur renouvellement.

Ce dispositif d'encadrement des loyers est circonscrit aux « zones tendues ». Plus précisément, sont visées les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants » connaissant des tensions sur le marché du logement ; cette tension étant appréciée au regard d'un faisceau d'indices (niveau de loyers, de prix, ...).

Dans ces communes, le préfet fixera chaque année, par arrêté, sur la base des informations soumises par l'observatoire local des loyers trois loyers :

- un loyer médian de référence ;
- un loyer médian de référence majoré ;
- un loyer médian de référence minoré.

Rien dans le projet de texte n'indique les logements ainsi visés.

Or, il convient de rappeler que les logements neufs mis en location dans le cadre des dispositions Scellier et Duflot, le sont pour une durée de 9 à 12 ans, à des loyers plafonnés par décret ou fixés par arrêté préfectoral en dessous du marché, à des locataires dont le revenu est inférieur à un plafond de ressources défini par l'Etat et que le respect de ces conditions, définies par l'Etat, conditionne l'obtention d'un avantage fiscal.

Compte tenu du champ d'application très large de la loi Mermaz, les biens loués dans le cadre de ces dispositifs seront soumis au principe d'encadrement des loyers.

Or, compte-tenu du quasi conventionnement entre l'Etat et le particulier bailleur, il serait ni cohérent ni équitable que l'encadrement des loyers vienne changer l'équilibre économique et financier de l'investissement pendant la période de conventionnement.

Aussi, il est proposé de compléter l'article 3 pour préciser que le loyer médian s'applique dans les zones tendues hormis le cas où le bien loué est soumis aux loyers prévus dans le cadre de ces dispositions fiscales, qui participent déjà à une régulation des loyers dans les zones dans lesquels ils peuvent être accordés.