

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3875)

Retiré

AMENDEMENT

N° 4759

présenté par

M. Kasbarian, M. Leclabart, Mme Hérin, Mme O'Petit, M. Girardin, Mme Melchior, M. Fiévet,
M. Batut et Mme Michel**ARTICLE 41**

I. – Compléter l'alinéa 2 par les mots :

« , cette disposition devant obligatoirement s'inscrire dans les conditions de l'expérimentation prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et concernant exclusivement les agglomérations situées en zones tendues classées A et A *bis*. »

II. – En conséquence, compléter l'alinéa 4 par les mots et la phrase suivante :

« , lorsque ces logements se situent sur le périmètre d'une agglomération concernée par l'expérimentation d'encadrement des loyers prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et dans une zone tendue classée A ou A *bis*. Les logements situés en zones B ou C ne sont pas concernés. »

III. – En conséquence, compléter l'alinéa 8 par les mots :

« , sauf lorsque ces logements se situent sur le périmètre d'une agglomération concernée par l'expérimentation d'encadrement des loyers prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et dans une zone tendue classée A ou A *bis*. »

IV. – En conséquence, compléter l'alinéa 12 par les mots et la phrase suivante :

« , lorsque ces logements se situent sur le périmètre d'une agglomération concernée par l'expérimentation d'encadrement des loyers prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et dans une zone tendue classée A ou A *bis*. Les logements meublés situés en zones B ou C ne sont pas concernés. »

V. – En conséquence, compléter l’alinéa 14 par les mots :

« , sauf lorsque ces logements se situent sur le périmètre d’une agglomération concernée par l’expérimentation d’encadrement des loyers prévue par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique et dans une zone tendue classée A ou A bis ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis sa promulgation en 2019, la loi Elan permet la mise en place d’une procédure d’encadrement des loyers, dispositif consistant à limiter l’évolution du loyer d’un logement lors de sa mise ou remise en location ou lors du renouvellement du contrat de location. La loi prévoit ainsi, pour une durée de cinq ans, « l’expérimentation de l’encadrement des loyers privés, dans les zones tendues et sur la base de propositions des collectivités locales, et y favorise la généralisation des observatoires locaux des loyers ». Toutefois, la loi n’impose pas que la totalité de l’agglomération concernée y soit soumise. L’application de l’encadrement des loyers est conditionnée au volontariat de la commune ainsi qu’à la constatation objective de tensions sur le marché locatif de la ville. L’encadrement des loyers est opposable aux bailleurs et des sanctions sont prévues. En cas de non-respect du dispositif, et après mise en demeure restée vaine de s’y conformer, le bailleur peut se voir sanctionné d’une amende jusqu’à 5 000 euros pour une personne physique et jusqu’à 15 000 euros pour une personne morale, comme une SCI.

Dans ce contexte, l’article 41 vient proposer une nouvelle disposition, assimilable à une forme d’encadrement des loyers, qui repose sur les mêmes fondements que ceux proposés par la loi ELAN dans sa formulation, tout en les détournant indirectement.

En effet, en interdisant de facto à l’échelle nationale, dans tout type de zone (tendue & détendue), la révision du loyer en cas de renouvellement de bail, des logements très consommateurs d’énergie, l’article 41 conduit indirectement à soumettre une partie non négligeable du parc national de logements, aux dispositions expérimentales prévues par la loi ELAN, y compris en zones rurales & détendues.

Cette proposition, qui vise à contraindre les bailleurs à rénover thermiquement leurs biens avant toute remise en location, comporte deux écueils :

- Elle ne tient pas compte de la situation réelle des marchés locatifs en zones détendues (zones B & C), qui sont également des zones de résidences secondaires, où sont mis en concurrence, sur le marché locatif, des biens détenus par des propriétaires aisés et/ou investisseurs ;
- Elle ne tient pas compte des niveaux de revenus réels des populations résidant dans les zones détendues, et particulièrement en milieu rural isolé. Ce dernier est en effet en partie composé de ménages d’agriculteurs âgés, avec de faibles retraites du fait notamment de l’inactivité professionnelle ; leurs revenus après impôt s’élèvent en moyenne à 833 €/mois ; dans les petites villes et le rural non isolé, ce niveau se situe entre 850 et 973 €/mois.

Cette proposition introduit ainsi un traitement différencié des ménages en zones détendues. Il est de ce fait proposé d’améliorer la rédaction de l’article 41 en limitant la disposition au périmètre

d'expérimentation défini par la loi ELAN, et en incluant le suivi de la mise en œuvre de cette mesure dans le panel de dispositions à suivre par l'Observatoire intercommunal des loyers.