

Document  
mis en distribution  
le 15 juin 2007



N° 3808

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 mai 2007.

## PROPOSITION DE LOI

*pour la modération des loyers  
dans les grandes agglomérations,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,  
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais  
prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. JEAN-MARIE LE GUEN,

député.



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans certaines zones géographiques du territoire national, le déséquilibre entre offre et demande en matière de logement est tel que le marché est par nature inflationniste. Cela se traduit par des hausses importantes de loyer, lors du renouvellement ou de la reconduction des baux. De plus, les augmentations mécaniques dues au calcul de l'indice de révision des loyers sont sans commune mesure avec l'évolution du pouvoir d'achat des Français. Ainsi de nombreux ménages sont conduits à consacrer plus de 40 % de leur budget à leur logement.

L'objet de cette proposition de loi est de donner les moyens au Gouvernement d'intervenir de façon transitoire et exceptionnelle et sur des zones géographiques précises sur l'augmentation irrationnelle des loyers.

L'article 1<sup>er</sup> concerne l'augmentation des loyers pour les gens en place. L'indice de révision des loyers est compris entre 2,3 % et 3 % pour les années 2004-2006 alors que l'inflation est approximativement de 1,8 % et que les salaires et les retraites des ménages modestes n'ont pas évolué dans de telles proportions. (décret relatif à l'indice de référence des loyers n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 qui fixe les modalités de calcul et de publication.)

L'article 2 concerne les nouveaux entrants. Les principales hausses de loyer ont lieu lors de relocations, c'est-à-dire lors de changements de locataires. Ainsi l'augmentation moyenne des loyers n'est pas autour de 2,5 % par an mais, en région parisienne, de plus de 9 % par an sur les trois dernières années. Cela a deux impacts : les nouveaux entrants ne peuvent payer ces loyers exorbitants ; et les ménages qui sont en place ne veulent (peuvent) pas changer parce qu'à qualité de logement égal, ils ne trouvent que des locations beaucoup plus chères (loi sur les rapports locatifs n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

## PROPOSITION DE LOI

### **Article 1<sup>er</sup>**

De façon transitoire et exceptionnelle et sur des zones géographiques précises, le Gouvernement peut décider par décret, pour une période d'un an reproductible, la non-utilisation de l'indice de révision des loyers et fixer l'augmentation des loyers à 0 % pour tous les baux en cours qui concernent l'ensemble des logements locatifs.

### **Article 2**

De façon transitoire et exceptionnelle et sur des zones géographiques précises, le Gouvernement peut décider par décret, pour une période d'un an reproductible, lors de la signature de la révision ou du renouvellement des baux qui concernent l'ensemble des logements locatifs, que le prix de la location doit être le même que celui acquitté par le précédent locataire. Dans le cas où le logement était libre depuis plus d'un an, le loyer pratiqué correspond au loyer moyen observé dans le voisinage proche.