

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 décembre 2013

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

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE280

présenté par
M. Cinieri

ARTICLE 3

Après l'alinéa 14, insérer l'alinéa suivant :

« Par exception, le montant maximum du loyer à la relocation résultant de l'encadrement prévu à l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ne peut excéder celui résultant du loyer de référence majoré. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à préserver la cohérence du dispositif de régulation des prix des loyers, qui doit être constitué impérativement d'un double plafonnement. D'une part il convient d'assurer le plafonnement au loyer médian de référence majoré ; d'autre part de maintenir le plafonnement spécifique pour les loyers à la relocation résultant de l'article 18 de la loi de 1989, qui ne peuvent dépasser l'ancien loyer majoré de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

- Dans un premier temps, il s'agit de sacraliser le principe du plafonnement du loyer à la relocation afin qu'il soit maintenu de manière pérenne et certaine –avec ou sans décret annuel- parallèlement à l'encadrement par le loyer de référence majoré par le préfet. Ce double plafond évitera un effet d'aubaine pour les bailleurs consistant à augmenter systématiquement leur loyer pour atteindre le niveau du loyer médian de référence majoré, alors même que le loyer pratiqué antérieurement y était inférieur. Un tel effet, massif, risquerait de renchérir substantiellement le loyer médian de référence sur toute les zones concernées et pour tous types de logement. L'effectivité de l'encadrement des loyers en serait gravement affaiblie.

- Dans un second temps, il s'agit de prévoir le mécanisme selon lequel le loyer médian de référence majoré doit primer sur le dispositif prévu à l'article 18, dans la mesure seulement où le plafond du loyer à la relocation est supérieur à celui résultant du loyer médian de référence majoré. A défaut, l'encadrement des loyers échouerait à limiter les loyers abusifs. La prise en compte d'un loyer résultant de l'article 18 s'il est supérieur au loyer médian de référence majoré rendrait en effet la réforme inopérante en élevant mécaniquement la moyenne des loyers du parc privé.