



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 6365

Texte de la question

Mme Sylviane Alaux interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le choix des villes devant faire l'objet d'une veille dans le cadre de l'observatoire des loyers, et plus particulièrement sur celles du Pays basque qui ne figurent pas dans les zones d'encadrement du fait que « les loyers relevés jusqu'à présent agrègent le littoral et l'intérieur des terres, or on sait que le littoral est très cher... », selon ses termes. Si l'on peut souscrire assez spontanément à cette analyse, il est important de noter que la forte hausse des loyers sur le littoral, doublée de la tentation des propriétaires de procéder à la location saisonnière en meublé, afin de valoriser et sécuriser l'opération, a contribué à un exode important des actifs de la côte basque ou de bassins d'activité comme Biarritz et Ciboure-Saint-Jean-de-Luz : les loyers pratiqués y sont prohibitifs ; les locations à l'année se raréfient. Nombre d'actifs ont donc reporté leur projet résidentiel sur l'immédiat arrière-pays. C'est notamment le cas de pêcheurs, déjà confrontés à des difficultés sectorielles et conjoncturelles et doublement contraints de s'installer dans des zones plus accessibles, alors même que leur activité justifie pleinement la localisation de leur résidence à proximité des côtes. À l'injustice sociale inhérente à ce paradoxe s'ajoute enfin l'incompatibilité de cette situation avec l'effort fourni en matière d'environnement, dans la mesure où les actifs sont amenés à gagner quotidiennement le littoral pour travailler, pour grande partie au moyen de transports motorisés individuels. Elle demande donc quelles sont les réponses concrètes que le Gouvernement compte apporter à ces préoccupations et selon quels critères le choix des villes faisant l'objet d'une observation affinée sera effectué.

Texte de la réponse

Sur un nombre important de territoires, les dépenses des ménages en logement et les loyers ont fortement augmenté depuis une dizaine d'années. Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers a été une des premières mesures du Gouvernement visant à pallier des augmentations manifestement excessives lors d'une relocation, et ce dans les grandes agglomérations caractérisées par une tension locative particulièrement forte. Les agglomérations concernées par cette mesure d'urgence sont celles qui comptabilisent au moins 50 000 habitants et pour lesquelles il a été constaté un niveau et une hausse des loyers singulièrement élevés au regard des données disponibles. Ces agglomérations totalisent environ 40 % de la population française. Dans toutes les communes de ces agglomérations, depuis le 1er août 2012, lors d'un changement de locataire ou du renouvellement d'un bail, un propriétaire ne peut pas augmenter le loyer dans une proportion supérieure à l'indice de référence des loyers (IRL), sauf si le loyer est manifestement sous évalué ou si des travaux importants sont réalisés avant la relocation. Afin d'affiner et de fiabiliser la connaissance des loyers pour mieux modérer, et, éventuellement, faire baisser leur niveau, il a été décidé, en s'appuyant sur quelques territoires pilotes se portant candidats, de lancer une expérimentation pour définir les conditions et les modalités du déploiement progressif d'un réseau d'observatoires locaux permettant, à partir de sources homogènes de données sur la totalité du territoire, de connaître les évolutions des loyers du parc locatif privé à une échelle géographique plus fine qu'actuellement. Ces observatoires ont également vocation à constituer un outil essentiel pour l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation des politiques publiques, à la fois au niveau

national et au niveau local. A la suite d'un appel à candidatures lancé à l'automne 2012 pour l'expérimentation du dispositif, dix-huit territoires ont été sélectionnés comme sites pilotes au regard de leur représentativité quant à la diversité des situations qui existent en France sur le marché de la location : ils présentent ainsi des caractéristiques différentes en termes de taille, de tension du marché du logement et d'expérience en matière d'observation des loyers. Ils sont, par ailleurs, répartis uniformément sur le territoire, en métropole et outre-mer. Ces observatoires pilotes sont issus d'initiatives locales variées, portées par les collectivités territoriales et impulsées par des agences départementales d'information sur le logement, des agences d'urbanisme, des collectivités ou bien encore par des services déconcentrés de l'État. L'agglomération de Bayonne fait d'ores et déjà partie des sites pilotes sélectionnés. Les conclusions de l'expérimentation permettront de déterminer les modalités d'une généralisation des observatoires des loyers à l'ensemble du territoire à partir de 2014.

Données clés

Auteur : [Mme Sylviane Alaux](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6365

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 octobre 2012](#), page 5470

Réponse publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4767