



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

loyers et charges locatives

Question écrite n° 63871

Texte de la question

M. Lionel Tardy attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la limitation de l'encadrement des loyers de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), à titre expérimental et à Paris uniquement, limitation annoncée par le Premier ministre le 29 août 2014. Lors de l'examen de cette loi à l'Assemblée nationale, l'auteur de la présente question avait déposé un amendement visant justement à prévoir une expérimentation de ce dispositif avant toute généralisation (amendement n° 131 en seconde lecture). À la lumière des annonces du Premier ministre, il souhaite connaître les raisons pour lesquelles une fin de non-recevoir lui avait été opposée alors, et ce malgré les doutes de plusieurs organismes, notamment du Conseil d'analyse économique (CAE).

Texte de la réponse

La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a introduit, à l'article 17 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, un dispositif d'encadrement des loyers permettant d'encadrer le niveau de fixation du loyer entre les parties lors de la conclusion du bail initial et au renouvellement du bail. Ce dispositif a vocation à s'appliquer à l'ensemble du parc locatif privé situé dans les territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Depuis la publication de la loi Alur, les textes d'application ont été pris. Il s'agit notamment du décret no 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique de l'observation des loyers lequel vient préciser les règles relatives à la gouvernance des Observatoires locaux des loyers (OLL) et du décret no 2015-650 du 10 juin 2015 lequel précise les modalités de détermination des loyers de références et les critères permettant de déterminer les caractéristiques susceptibles de justifier un complément de loyer. Les références de loyers sont ainsi déterminées à partir des données représentatives des loyers du parc locatif privé pratiqués dans la zone concernée. Ces données sont produites par les OLL, agréés à cet effet sur ces territoires, dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique, lequel est le garant de la fiabilité et de l'homogénéité de la méthode d'observation des loyers. Ces données mises à disposition du public et transmises aux services de l'État sur le territoire sont donc le résultat d'un travail d'observation d'ampleur. À partir de ces données, le représentant de l'État dans le département (ou le préfet de région pour l'Île-de-France) fixe annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, les références de loyers exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable. Dans les territoires où l'arrêté préfectoral sera pris, le loyer des logements mis en location ne pourra pas excéder le loyer de référence majoré et devra être mentionné dans le contrat de location. Le dispositif est entré en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015, et à Lille depuis le 1er février 2017. Il sera étendu de manière progressive au fur et à mesure du déploiement et de la consolidation des observatoires locaux des loyers. Il sera ainsi mis en place dans l'agglomération parisienne à partir de 2018. Grenoble a également lancé son observatoire et souhaite pouvoir encadrer dès que les données seront suffisantes.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Tardy](#)

Circonscription : Haute-Savoie (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63871

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 septembre 2014](#), page 7621

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2409