



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 95314

Texte de la question

M. Christian Hutin attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la loi ALUR, publiée en mars 2014, qui a mis en place un mécanisme d'encadrement des loyers applicable dans plus de 1 100 communes. Pourtant, à l'heure actuelle, ce dispositif ne s'applique qu'à la seule ville de Paris. Même si certaines autres agglomérations sont en train de travailler à sa mise en œuvre (Lille notamment), il s'agit d'actions isolées. Or il est nécessaire de protéger les locataires de l'ensemble des zones tendues, conformément à la lettre même de la loi. En effet, l'encadrement des loyers a pour objectif de limiter les excès de certains bailleurs, d'aucuns proposant des loyers relativement importants au regard des caractéristiques de leur bien. Les premières victimes en sont d'ailleurs les étudiants et les jeunes, lesquels louent des petites surfaces à des tarifs excessifs. Plus de deux ans après la publication de la loi ALUR, un tel flou devant l'instauration de l'encadrement des loyers, qui relève pourtant d'une obligation et non du pouvoir discrétionnaire des communes concernées, paraît difficilement acceptable. C'est pourquoi il souhaite savoir quelles démarches le Gouvernement entend mettre en place afin de veiller à la bonne application de l'encadrement des loyers dans les zones concernées, conformément au texte voté par le Parlement.

Texte de la réponse

Le dispositif d'encadrement des loyers, prévu 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 vient compléter le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers. Chaque année, en effet, depuis 2012, un décret d'application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est pris pour encadrer l'évolution des loyers dans 28 agglomérations en France où les tensions locatives sont les plus fortes. Ainsi, au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé le cas échéant sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Cette mesure effective sur l'ensemble de ces zones vise à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier. Elle marque ainsi la volonté du Gouvernement de protéger le pouvoir d'achat des locataires. Le dispositif complémentaire prévu à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 renforce la volonté du Gouvernement en encadrant 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. Le déploiement de ce dispositif obéit au respect d'un certain nombre de règles prévues par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). 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. Il vient d'être mis en place à Lille et entrera en vigueur dans l'agglomération parisienne à partir de 2018 à l'instar de la ville de Grenoble. Il sera étendu de manière progressive au fur et à mesure du déploiement et de la consolidation des observatoires locaux des loyers.

Données clés

Auteur : [M. Christian Hutin](#)

Circonscription : Nord (13^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 95314

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 avril 2016](#), page 3534

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2453