



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 97623

Texte de la question

M. Jean-Claude Buisine attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'encadrement des loyers prévu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En effet, la question de l'encadrement des loyers n'est pas nouvelle. La loi du 6 juillet 1989, qui régit aujourd'hui les rapports locatifs, prévoyait des dispositions en la matière, illustrant déjà l'acuité du problème de la hausse non régulée des loyers, qui n'a cessé d'augmenter et de s'amplifier ces dernières années. Face à cette situation, le Gouvernement a choisi d'agir, par étape et de manière concertée. Un décret d'urgence a été pris dès l'été 2012, mettant en œuvre au plus vite l'un des engagements pris par le Président de la République durant sa campagne. Parallèlement, le Gouvernement a lancé un travail de fond avec pour objectif la création d'un mécanisme pérenne d'encadrement des loyers, applicable dans plus de 1 100 communes, dont les conditions de mise en œuvre sont définies par le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015. Pour devenir effectif, ce mécanisme doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral fixant les montants des loyers de référence applicables localement, à partir des données produites par les observatoires locaux des loyers des territoires concernés. Pourtant, à ce jour, ce dispositif ne s'applique qu'à la seule ville de Paris. Par conséquent, il souhaiterait connaître les modalités et le calendrier d'agrément des observatoires locaux.

Texte de la réponse

Dès 2013, le ministère en charge du logement a mis en place une phase expérimentale pour déployer les premiers dispositifs d'observation des loyers, réunis dans un réseau de 18 observatoires. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est ensuite venue fixer un cadre légal concernant le statut et les missions de ces observatoires. Ainsi, l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, précise que des observatoires locaux des loyers peuvent être créés par les collectivités territoriales ou par l'État et que « ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données. » Sous certaines conditions, notamment le respect de prescriptions méthodologiques et de critères de composition des instances dirigeantes de l'observatoire, ces observatoires peuvent, à leur demande, être agréés par le ministre chargé du logement. D'après l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans les zones soumises à la taxe sur les logements vacants (dites zones tendues) et qui disposent d'un observatoire local des loyers agréé par le ministre chargé du logement, le niveau des loyers est encadré suivant des valeurs fixées par arrêté préfectoral. Il convient de rappeler que le Gouvernement avait agi dès l'été 2012 pour empêcher une hausse excessive des loyers en encadrant par décret l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors d'un renouvellement du bail dans les zones tendues. Le Gouvernement est pleinement engagé pour mettre en œuvre les dispositions de la loi ALUR. Le déploiement des observatoires des loyers s'est poursuivi depuis la mise en œuvre de la phase expérimentale. Désormais, le réseau compte 24 observatoires répartis sur tout le territoire national, couvrant des zones tendues ou non, en métropole et dans les outre-mer (un observatoire des loyers est présent sur l'île de La Réunion). Parmi ces observatoires, quatre bénéficient d'un agrément ministériel : Paris, Lille, Alençon et Rennes. Cette année

encore, de nouveaux observatoires des loyers devraient voir le jour, en particulier en Corse, suite à l'appel à candidature lancé par le ministère du logement et grâce à l'appui technique et financier qu'il apporte à ces structures. L'association nationale pour l'information sur le logement (ANIL), en charge de l'animation du réseau, a également récemment mis en place un portail Internet mettant à disposition du public les niveaux de loyers du parc locatif privé résultant des travaux de collecte et d'analyse statistique menés par les observatoires des loyers. En fournissant des éléments de repère utiles aux propriétaires, aux locataires et aux professionnels de l'immobilier, cet outil concourt pleinement à l'objectif de transparence du marché locatif privé poursuivi par les observatoires. Concernant l'encadrement du niveau des loyers, le dispositif s'applique pour la ville de Paris depuis le 1er août 2015. Un arrêté a été pris le 20 juin dernier par le préfet de la région Île-de-France pour reconduire cet encadrement à partir du 1er août 2016 et actualiser les valeurs des loyers de référence. Par ailleurs, le 29 juin dernier, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, dont l'agrément ne couvrait jusqu'alors que la ville de Paris, a vu cet agrément étendu à toute l'agglomération parisienne. Le temps de collecter un nombre suffisant de données pour fixer les loyers de référence, l'encadrement des loyers pourra donc être élargi à l'ensemble de l'agglomération parisienne d'ici 2018. L'encadrement des loyers concerne désormais la ville de Lille : suite à deux années de recueil des données et d'échanges avec les acteurs locaux, le dispositif est opérationnel depuis le 1er février 2017.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Buisine](#)

Circonscription : Somme (3^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 97623

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 juillet 2016](#), page 6530

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2792