ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Politique du logement

Question écrite n° 1623

Texte de la question

M. Richard Ferrand interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Celle-ci a mis en place un mécanisme d'encadrement des loyers applicable dans plus de 1 100 communes. Pourtant, à l'heure actuelle, ce dispositif s'applique uniquement aux villes de Paris et de Lille. Même si certaines autres agglomérations sont en train de travailler à sa mise en œuvre, 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. Il s'étonne donc que plus de deux ans après la promulgation 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. C'est pourquoi il souhaiterait que le Gouvernement précise comment il entend 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

La loi n° 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 n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 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 ayant pour objectif d'agir sur les loyers excessifs et de contenir la hausse de loyers abusive dans les territoires les plus tendus, est entré en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015 et à Lille depuis le 1er février 2017. Les arrêtés préfectoraux pris dans ces communes fixaient pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, les références de loyers exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable. Ces références étaient déterminées à partir des données représentatives des loyers produites par les observatoires locaux des loyers, agréés à cet effet sur ces territoires, dans le respect de prescriptions méthodologiques. Or l'encadrement mis en place dans ces deux communes a été annulé par décision du tribunal administratif de Lille du 17 octobre 2017 et par jugement du tribunal administratif de Paris en date du 28 novembre 2017, au motif que les loyers de références ont été fixés sur le seul territoire de la commune, et non pour l'ensemble de l'agglomération. Si l'appel de ces décisions est pendant devant la cour administrative d'appel, l'automaticité du lien entre agrément des observatoires et encadrement des loyers a conduit à une situation de blocage qui nuit au développement des observatoires locaux des loyers agréés. Le dispositif dans son ensemble nécessitait donc une évolution législative, qui s'est traduite dans le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) et qui vient d'être validé par le Conseil constitutionnel. La loi Elan prévoit que, pendant une durée de 5 ans, les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence en matière d'habitat pourront expérimenter le dispositif d'encadrement des loyers sur tout ou partie de leur territoire marqué par une forte tension locative. Elles en décideront le périmètre, sur la base des

conclusions qu'elles tirent de l'observation des loyers et de leurs perspectives de développement du logement. À l'issue de ces expérimentations, une évaluation sera conduite pour identifier les effets de ce dispositif d'encadrement des loyers. Dans les zones tendues, les observatoires des loyers seront généralisés pour améliorer la connaissance objective des loyers.

Données clés

Auteur : M. Richard Ferrand
Circonscription : Finistère (6e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 1623
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 19 février 2018
Question publiée au JO le : 3 octobre 2017, page 4637
Réponse publiée au JO le : 4 décembre 2018, page 10983