



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Zone tendu - Encadrement des loyers

Question écrite n° 20541

Texte de la question

Mme Jacqueline Maquet interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur l'encadrement des loyers. La loi ELAN prévoit qu'un dispositif spécifique d'encadrement des loyers puisse être mis en place dans certaines zones dites tendues, notamment les métropoles. Il paraît nécessaire d'encadrer les loyers dans toutes ces zones. Elle lui demande la position du Gouvernement quant à la création d'un encadrement automatique dans celles-ci.

Texte de la réponse

Un dispositif d'encadrement du niveau des loyers avait été instauré par la loi n° 2014-366 du 24 avril 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Ce dispositif était applicable dans l'ensemble des zones de tensions locatives dont la liste est annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et à la condition que l'agglomération soit dotée d'un observatoire local des loyers agréé. Au regard de ces conditions, seules deux communes, Paris et Lille, avaient décidé de mettre en place la démarche d'agrément de leurs observatoires et obtenu in fine la mise en place du dispositif. L'expérience du dispositif issu de la loi Alur ayant montré que l'encadrement des loyers n'est mis en œuvre que lorsqu'il recueille le soutien des collectivités concernées et qu'elles estiment que le dispositif présente un intérêt au regard de la situation locale, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), à l'article 140, lui a substitué un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers applicable pour tout ou partie du territoire, situé en zone tendue, d'un établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière d'habitat, qui en fait la demande. La candidature de l'intercommunalité doit désormais déterminer le territoire d'application de la mesure et démontrer l'existence de quatre critères cumulatifs : un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social, un niveau de loyer médian élevé, un taux faible de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, et des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci. Par conséquent, cette expérimentation, en vigueur pour une durée de cinq ans après la promulgation de la loi Elan, repose sur l'investissement et l'implication des intercommunalités, sans la participation desquelles la réussite d'un dispositif d'encadrement du niveau des loyers ne pourra pas être optimale, et sur l'évaluation sur une plus longue période des effets de l'encadrement. Ce n'est qu'à cette échéance qu'un rapport d'évaluation, remis au Parlement, permettra de disposer d'éléments de diagnostic fiables à même d'établir les effets du dispositif sur le marché locatif et l'utilité de sa prolongation voire la nécessité d'en changer les modalités.

Données clés

Auteur : [Mme Jacqueline Maquet](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 20541

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [18 juin 2019](#), page 5527

Réponse publiée au JO le : [16 juillet 2019](#), page 6752