

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 juillet 2022

MESURES D'URGENCE POUR LA PROTECTION DU POUVOIR D'ACHAT - (N° 19)

Rejeté

AMENDEMENT**N ° CE91**

présenté par

M. Leseul, Mme Battistel, M. Hajjar, M. Naillet, M. Potier, Mme Pires Beaune, M. Bouloux et les membres du groupe Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe Nupes)

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 6, insérer l'article suivant:**

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 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Après l'article 16, il est inséré un article 16-1 ainsi rédigé :

« Art. 16-1. – Lorsque, un an après la publication de la loi n° du portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, sur une zone géographique déterminée, aucune collectivité territoriale ou aucun établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat n'a manifesté sa volonté de créer un observatoire local des loyers au sens de l'article 16, l'État en prend l'initiative selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État. »

2° L'article 17 est ainsi rédigé :

« Art. 17. – I. – Dans les communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, et dont la liste est fixée par décret, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

« Le loyer de référence est inférieur au loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 80 % de sa valeur. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

« Le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence. Lorsque le loyer en vigueur est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander une hausse de loyer pour le ramener au niveau du dernier loyer de référence minoré existant.

« II. – Dans les autres communes, le représentant de l'État dans le département fixe les loyers de références prévus au I selon les mêmes modalités et fixe, en outre, un loyer de référence majoré qui est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence.

« Le loyer de base des logements mis en location dans ces communes est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence. Lorsque le loyer en vigueur est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander une hausse de loyer pour le ramener au niveau du dernier loyer de référence minoré existant.

« Le loyer de base peut être fixé à un niveau supérieur, dans la limite du loyer de référence majoré, lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

« III. – Les dispositions du présent article sont précisées par décret en Conseil d'État. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement des députés Socialistes et apparentés vise, en complément des mesures prévues à l'article 6 encadrant l'évolution des loyers, à généraliser et à rendre pérenne l'encadrement des loyers à l'échelle de l'ensemble du territoire, en distinguant les zones dites tendues où la pression locative est forte, du reste du territoire.

Ainsi, lorsque les collectivités locales ne se sont pas saisies de la possibilité ouverte par les lois ALUR puis ELAN de créer un observatoire local des loyers, l'État en prend l'initiative dans des conditions précisées par décret.

Dans les zones dites tendues, l'encadrement des loyers sera assuré par la fixation du seul loyer de référence comme loyer plafond permettant de fait une diminution des loyers lorsque ceux-ci sont plus élevés que la moyenne des logements comparables. Un loyer minoré est conservé permettant aux bailleurs de logements dont les loyers sont inférieurs à ce plancher de procéder à une correction. Le dispositif ne fait obstacle à ce que le loyer puisse tenir compte de la réalisation de travaux, comme le permet déjà la loi.

Dans les zones dites détendues, aux loyers de référence et loyers de référence minoré, s'adjoint un loyer de référence majoré permettant de tenir compte dans l'établissement du loyer de caractéristiques de localisation ou de confort supérieures aux logements comparables.

Ainsi, en complément de la nécessaire maîtrise de l'évolution annuelle des loyers, le présent amendement met en œuvre un encadrement général mais territorialement différencié permettant de mieux lutter contre les loyers excessifs et de réduire les loyers moyens dans les communes tendues. Ce dispositif a également été proposé dans la proposition de loi d'urgence sociale commune à notre intergroupe.