

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 novembre 2023

RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT CHEZ LES JEUNES - (N° 1771)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE34

présenté par
M. Piquemal, rapporteur

ARTICLE 2

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :

« 1° Le I est ainsi rédigé :

« 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 exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique, et égal à 80 % du loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. » ;

« 2° Après le I, est inséré le I *bis* ainsi rédigé :

« I *bis*. – Dans les autres communes, le représentant de l'État dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence et un loyer de référence majoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique

« Le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

« Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. » ;

« 3° Au premier alinéa du II, les mots : « du I » sont remplacés par les mots : « des I et I *bis* » ;

« 4° Les deuxième et troisième alinéas du II sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code sont exclus de l'application du présent article. » ;

« 5° Les avant-dernier et dernier alinéas du II sont supprimés ;

« 6° Le premier alinéa du III est remplacé deux alinéas ainsi rédigés :

« III. – A. – 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 applicable à leur commune.

« Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, ni le loyer de référence dans les communes mentionnées au I ou 80 % du loyer de référence dans les communes mentionnées au I *bis*. » ;

« 7° Le premier alinéa du B du III est ainsi rédigé :

« B. – Dans les communes mentionnées au I *bis*, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III, dans la limite du loyer de référence majoré, pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. » ;

« 8° Le quatrième alinéa du B du III est supprimé ;

« 9° Le premier alinéa du IV est ainsi rédigé :

« IV. – L'arrêté mentionné au I ou au I *bis* du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres I^{er} *bis* et I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, et, selon la commune, un loyer de référence majoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence et le loyer de référence majoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis aux I ou I *bis* du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers. » ;

« 10° À la première phrase du V, après le mot : « et », sont insérés les mots : « , selon la commune, » ;

« 11° Le VI est remplacé par les cinq alinéas suivants :

« VI. – Lors du renouvellement du contrat, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence.

« Dans ce cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Le montant du loyer de référence pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.

« La notification d'une proposition d'un nouveau loyer mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence et, selon la commune, le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 de la même loi s'applique à chaque valeur ainsi définie. » ;

II. – 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 est ainsi modifiée :

« 1° Le premier alinéa de l'article 16 est ainsi rédigé :

« Des observatoires locaux des loyers sont créés à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État afin de couvrir l'ensemble des communes de métropole et des collectivités territoriales régies par l'article 73 de la Constitution. 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. » ;

« 2° L'article 17 est abrogé.

« III. – Les conséquences financières pour les bailleurs sociaux résultant de l'article 1^{er} de la présente loi n° du visant à répondre à la crise du logement des jeunes sont compensées par la minoration du dispositif prévu à au premier alinéa de l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans sa rédaction actuelle, l'article 2 nécessite certaines clarifications.

Il faut notamment préciser que l'encadrement des loyers proposé ne s'applique pas au parc social.

Il est également nécessaire d'écrire explicitement que la généralisation de l'encadrement des loyers implique automatiquement de couvrir l'ensemble du territoire national d'observatoires locaux des loyers - ce qui suppose d'adapter en ce sens l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui, aujourd'hui, ne prévoit qu'une simple faculté.

Enfin, plutôt que de définir un tout nouveau dispositif d'encadrement des loyers, qui nécessiterait d'abroger le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, il apparaît plus efficient d'adapter le dispositif de cet article 140. Cela permet de conserver, entre autres, ses dispositions prévoyant des sanctions en cas de non-respect des plafonds ainsi que les procédures d'action en diminution de loyer et de contestation.

Le présent amendement propose donc d'apporter ces diverses précisions en réécrivant l'article 2 à partir de l'article 140 de la loi ELAN, qu'il adapte aux modalités visées.

Il pérennise ainsi le dispositif d'encadrement des loyers et le généralise à l'ensemble des communes françaises.

Il instaure toujours un encadrement à la baisse dans les communes en forte tension locative.

Mais le présent amendement apporte trois évolutions par rapport aux modalités d'origine de la proposition de loi :

- dans les communes en tension locative, le loyer de référence serait directement fixé à 80 % du loyer médian ;
- dans les autres communes, le loyer de référence resterait égal au loyer médian, sauf pour les passoires thermiques (les logements classés F ou G au titre du DPE), pour lesquelles le loyer de référence serait fixé à 80 % du loyer médian.

Dans les deux cas, les loyers des logements classés en F ou G ne pourraient dépasser le niveau du dernier loyer appliqué au précédent locataire, comme le prévoit le II de l'actuel article 17 de la loi de 1989 - que le présent amendement abroge par ailleurs ;

- enfin, la définition d'un loyer de référence minoré et la possibilité pour un bailleur d'augmenter un loyer faible jusqu'au niveau de ce loyer minoré sont supprimées car elles conduisaient à des hausses de loyer dans des contrats en vigueur, ce qui n'est pas l'objectif de la proposition de loi.