

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

29 novembre 2025

---

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2039)

Rejeté

N° CE38

**AMENDEMENT**

présenté par

Mme Belouassa-Cherifi, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terreiroir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

-----

**ARTICLE PREMIER**

I. – Substituer aux alinéas 22 à 30 les alinéas suivants :

« 2° Le B du III est abrogé.

II. – En conséquence, après l'alinéa 30, insérer les alinéas suivants :

« B *bis*. – Le deuxième alinéa du IV est supprimé. »« B *ter*. – Au premier alinéa du VI, les mots : « hors montant du complément de loyer le cas échéant » sont supprimés. »**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Par cet amendement, le groupe LFi souhaite interdire le complément de loyer.

Le complément de loyer constitue aujourd'hui le principal mécanisme de contournement de l'encadrement des loyers, permettant aux bailleurs de pratiquer des loyers excessifs en dépit du

dispositif de régulation mis en place. Les données du 5ème baromètre de l'encadrement des loyers de la Fondation pour le Logement démontrent l'ampleur du problème : 32% des annonces au niveau national dépassent les plafonds de loyers, avec des pics atteignant 59% dans certaines agglomérations comme Plaine Commune.

Aujourd'hui, des bailleurs peuvent utiliser le complément de loyer comme un moyen légal de dépasser les plafonds de loyer. Ainsi, le flou juridique entourant la notion de "caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes" est systématiquement exploité par les bailleurs et les professionnels de l'immobilier pour justifier des dépassements injustifiés. Par exemple, l'agence OQORO, qui gère plus de 8 000 biens en France, applique des compléments de loyer sur la quasi-totalité de leurs logements, témoignant d'un usage abusif et systématique de ce dispositif.

L'analyse des contentieux traités par l'association BAIL à Lyon révèle que les compléments de loyer reposent fréquemment sur des justifications fallacieuses : cuisine aménagée, double vitrage, parquet ou cave sont régulièrement invoqués alors que la jurisprudence les considère comme ne caractérisant pas "un confort exceptionnel au regard de logements comparables".

Le maintien du complément de loyer crée également une asymétrie d'information et un déséquilibre de pouvoir préjudiciables aux locataires. Le bailleur n'a pas de dossier justificatif à fournir aujourd'hui lors de la mise en location, au contraire, il revient au locataire de prouver que le complément de loyer mis en place est illégal ! A cette charge de la preuve qui repose sur le locataire s'ajoute un contexte de marché extrêmement tendu, dans lequel se reloger relève du parcours du combattant. Les locataires sont donc freinés dans leurs recours par la crainte de représailles de la part des propriétaires ou d'une détérioration de leurs relations.

Enfin, le complément de loyer entrave l'objectif même de l'encadrement des loyers : réguler le marché locatif et le rendre abordable pour tous. En autorisant des dépassements du loyer de référence majoré, il vide de sa substance le dispositif d'encadrement et perpétue les bulles spéculatives sur le marché locatif, particulièrement dans les zones tendues.

La suppression du complément de loyer permettra de simplifier le dispositif d'encadrement, de le rendre plus lisible et plus efficace, tout en mettant fin aux abus constatés massivement sur le terrain. Elle rétablira un équilibre dans les rapports locatifs et garantira que l'encadrement produise pleinement ses effets de modération des loyers et de protection des locataires les plus vulnérables.