

# ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2025

---

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

Rejeté

N° CE41

## 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-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

-----

## ARTICLE ADDITIONNEL

**APRÈS L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant:**

I. – La variation de l'indice de référence des loyers défini à l'article 17-1 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 est fixée à 0 % entre le quatrième trimestre 2025 et le premier trimestre 2030.

II. – La perte de recettes qui pourrait résulter pour les bailleurs sociaux de l'application du I du présent article est compensée à due concurrence par une majoration des subventions de l'État mentionnées au 3° du II de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitat.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par le relèvement du taux de l'impôt annuel sur les actifs immobiliers, désigné sous le nom d'impôt sur la fortune immobilière, et institué par l'article 964 du code général des impôts.

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, le groupe LFi propose de geler les loyers pendant les 4 prochaines années afin de protéger les locataires face à l'explosion du coût du logement et de leur garantir un répit nécessaire dans un contexte d'intense crise sociale.

La crise du logement en France s'accroît chaque année devant l'inaction des pouvoirs publics. Selon l'INSEE, 10 millions de personnes vivaient sous le seuil de pauvreté en 2023, soit 15,4% de la population. Dans ce contexte, le logement représente désormais un quart des dépenses des ménages en moyenne, et plus de 30% pour les plus modestes.

Le poids du loyer dans le revenu des locataires a doublé au cours des quarante dernières années, résultant d'une paupérisation des locataires d'une part et d'une croissance sans cesse des loyers de l'autre. Cette situation se traduit par des conséquences dramatiques : le nombre d'expulsions locatives atteint des records historiques avec 24 556 ménages expulsés en 2024 et 350 000 personnes sans domicile.

L'indice de référence des loyers, créé en 2005, encadre l'augmentation des loyers en cours de bail et, depuis 2012, l'augmentation des loyers à la relocation dans les zones tendues. Indexé sur l'inflation, il a connu des hausses exceptionnelles ces dernières années, aggravant directement la situation des locataires.

En 2022, le gouvernement a ainsi autorisé les bailleurs à augmenter les loyers de 3,5% soit un niveau sans précédent depuis la création de l'IRL. Cette hausse, intervenue dans un contexte d'explosion des prix de l'énergie (multiplication par 20 du prix du gaz et par 10 de l'électricité sur les marchés en 2022) et d'augmentation générale du coût de la vie, a placé de nombreux ménages dans une situation intenable.

L'augmentation des loyers via l'IRL alimente également le phénomène de colocations forcées, retarde l'âge de départ du foyer familial (désormais presque 24 ans contre 21 ans en 1997), et provoque une explosion du nombre d'impayés par décorrélation entre les loyers et les revenus.

Face à cette situation, le groupe La France insoumise propose de geler les loyers pendant 4 ans, pour permettre à l'immense majorité des locataires de pouvoir respirer et retrouver de la stabilité financière. En effet, si l'encadrement des loyers a empêché une hausse démesurée des loyers, dans les territoires où il est appliqué, ce dispositif ne permet aujourd'hui ni le gel ni la baisse des loyers alors que les ménages populaires en ont tant besoin.

Cette proposition fait écho à un autre amendement du groupe Insoumis visant à améliorer le dispositif d'encadrement des loyers afin qu'il permette une baisse contrôlée et lissée des loyers pendant 4 ans. Le gel de l'IRL est ainsi complémentaire du dispositif d'encadrement des loyers et en renforce l'efficacité. En effet, dans les territoires soumis à l'encadrement, l'IRL permet actuellement aux propriétaires de dépasser le loyer de référence majoré dès le premier anniversaire du bail, vidant ainsi de sa substance le dispositif d'encadrement.

Nous prévoyons enfin une compensation pour les bailleurs sociaux, dont la perte de recettes résultant du gel de l'IRL sera compensée par une hausse du Fonds national d'aide à la pierre. Cette

compensation garantit que le gel de l'IRL ne fragilisera pas la capacité des bailleurs sociaux à produire de nouveaux logements, tout en protégeant leurs locataires.

L'ampleur de la crise du logement justifie le recours à des mesures d'urgence exceptionnelles. En votant cet amendement, nous mettons en œuvre une mesure concrète et d'urgence qui permettra de donner un répit nécessaire aux locataires, le temps de mettre en œuvre des politiques structurelles de régulation du marché locatif et de production massive de logements abordables. Cette mesure s'inscrit dans une démarche plus large de démarchandisation du secteur et de production de logement abordable, seule à même de régler durablement la crise dont sont victimes les locataires.