

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 décembre 2025

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2197)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Rejeté

N° 35

AMENDEMENT

présenté par

Mme Létard, M. Bataille, M. Bruneau, M. Colombani, Mme de Pélichy, M. Lenormand,
M. Mathiasin, M. Mazaury, M. Molac, M. Naegelen, Mme Sanquer, M. Serva, M. Taupiac et
M. Warsmann

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« Au premier alinéa du I de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, le mot : « huit » est remplacé par le mot : « dix ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Alors que le secteur connaît une crise de l'offre et de la demande très importante, que des normes énergétiques pèsent depuis peu sur l'offre locative, que la plupart des collectivités ayant sollicité l'encadrement des loyers l'ont mis en place de manière effective récemment, que la hausse des taux a fortement impacté l'offre locative avec une vitesse de diffusion particulièrement faible – qui tend à montrer que l'impact est encore en cours, au moins pour la production neuve, mais aussi pour l'ancien, la prolongation de 2 ans paraît la solution la plus rationnelle.

- Le débat sur l'encadrement doit s'envisager de concert avec le débat sur le statut du bailleur privé, mais celui-ci n'est pas achevé et, en l'état, ne paraît pas de nature à contrebalancer l'effet induit sur l'investissement locatif par un renforcement de l'encadrement ;
- La mise en place progressive des obligations de rénovation énergétique reste en cours, avec des effets encore mal mesurés, même s'ils semblent conséquents, et peuvent nécessiter des ajustements en habitat collectif sur lesquels les débats parlementaires n'ont pu se tenir jusqu'au bout ;

- L'absence de données chiffrées sur l'offre, autres que quelques corrélations tirées de l'exposé des motifs de la proposition de loi, ne permet pas à ce stade de légiférer en pleine connaissance de cause ;
- La perspective des élections municipales relancera parfois les débats, et une prolongation de deux ans permettra de sécuriser les villes qui ont mis en place l'encadrement, le temps si besoin d'ajuster le dispositif ou de souhaiter le renforcer, tout en n'empêchant pas la poursuite du débat parlementaire, avec une évaluation quantitative étayée et une vision globale embarquant les autres sujets.

Plusieurs points demandent en particulier à être éclaircis, s'agissant notamment de la capacité à empêcher le malthusianisme payant électoralement à court terme, qui consisterait à la fois à inscrire des objectifs de production faibles dans le PLH (et/ou à ne pas atteindre les objectifs fixés), voire, avec la version actuelle de la PPL, à ne plus mobiliser aucun outil en faveur de la production – ce qui permettrait d'éviter le mécontentement des riverains et administrés, et à encadrer les loyers, pour donner satisfaction aux locataires.