



N° 2225

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 9 décembre 2025.

PROPOSITION DE LOI

*visant à généraliser et rendre effectif l'encadrement des loyers sur
l'ensemble du territoire et à réduire les loyers dans les zones tendues,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, Mme Marie MESMEUR, Mme Sandrine NOSBÉ, M. François PIQUEMAL, Mme Mathilde PANOT, les membres du groupe La France insoumise - Nouveau Front Populaire ⁽¹⁾,

députées et députés.

⁽¹⁾ Ce groupe est composé de : Mme Nadège ABOMANGOLI, M. Laurent ALEXANDRE, M. Gabriel AMARD, Mme Ségolène AMIOT, Mme Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, M. Raphaël ARNAULT, Mme Anaïs BELOUASSA-CHERIFI, M. Ugo BERNALICIS, M. Christophe BEX, M. Carlos Martens BILONGO, M. Manuel BOMPARD, M. Idir BOUMERTIT, M. Louis BOYARD, M. Pierre-Yves CADALEN, M. Aymeric CARON, M. Sylvain CARRIÈRE, Mme Gabrielle CATHALA, M. Béranger CERNON, Mme Sophia CHIKIROU, M. Hadrien CLOUET, M. Éric COQUEREL, M. Jean-François

COULOMME, M. Sébastien DELOGU, M. Aly DIOUARA, Mme Alma DUFOUR, Mme Karen ERODI, Mme Mathilde FELD, M. Emmanuel FERNANDES, Mme Sylvie FERRER, M. Perceval GAILLARD, Mme Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD, Mme Zahia HAMDANE, Mme Mathilde HIGNET, M. Andy KERBRAT, M. Bastien LACHAUD, M. Abdelkader LAHMAR, M. Maxime LAISNEY, M. Arnaud LE GALL, M. Aurélien LE COQ, M. Antoine LÉAUMENT, Mme Élise LEBOUCHER, M. Jérôme LEGAVRE, Mme Sarah LEGRAIN, Mme Claire LEJEUNE, Mme Murielle LEPVRAUD, Mme Élisabeth MARTIN, M. Damien MAUDET, Mme Marianne MAXIMI, Mme Marie MESMEUR, Mme Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mme Sandrine NOSBÉ, Mme Danièle OBONO, Mme Nathalie OZIOL, Mme Mathilde PANOT, M. René PILATO, M. François PIQUEMAL, M. Thomas PORTES, M. Loïc PRUD'HOMME, M. Jean-Hugues RATENON, M. Arnaud SAINT-MARTIN, M. Aurélien SAINTOUL, Mme Ersilia SOUDAIS, Mme Anne STAMBACH-TERRENOIR, M. Aurélien TACHÉ, Mme Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, M. Paul VANNIER.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La crise du logement en France s'accroît chaque année devant l'inaction des pouvoirs publics et la réticence à la régulation. Alors que les gouvernements successifs ne cessent de demander des efforts budgétaires à l'ensemble des Françaises et Français, la situation économique devient intenable pour beaucoup, comme en témoigne l'explosion des chiffres de la pauvreté qui touchait 9,8 millions de personnes d'après l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) en 2023. Dans ce contexte, si les ménages fournissent déjà des efforts sur leurs dépenses du quotidien, ils sont toutefois limités concernant les dépenses subies, au premier rang desquelles se trouvent les loyers.

L'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) démontrait récemment qu'en quarante ans, le revenu moyen de l'ensemble des ménages n'a pas plus augmenté que l'indice des loyers de l'INSEE, tandis que le poids du loyer dans le revenu des locataires, lui, a doublé. L'IGEDD conclut que cette dynamique « résulte d'une part de la paupérisation relative des locataires, qui reflète celle des ménages jeunes, et d'autre part d'une croissance du loyer moyen supérieure à celle de l'indice des loyers » ⁽¹⁾. En effet, la part des revenus destinée au loyer ne cesse d'augmenter, pour atteindre en moyenne un quart du budget des ménages l'an passé ⁽²⁾, et jusqu'à plus d'un tiers des revenus des ménages les plus modestes. En conséquence, de nombreux ménages se retrouvent dans des situations précaires, voire dramatiques : 350 000 personnes étaient sans-domicile en 2024, 24 556 ménages ont été expulsés avec le concours de la force publique ⁽³⁾, sans compter le nombre de colocations et cohabitations forcées ou les situations d'impayés énergétiques, faute de moyens.

Ces records en matière de mal-logement s'accompagnent inévitablement de l'existence d'une réelle bulle locative sur le marché du logement. 24 % des ménages détiennent aujourd'hui 68 % des logements possédés par des particuliers⁴ et seuls 3,5 % des ménages détiennent 50 %

1 [“Évolution du prix de l'immobilier à la vente et à la location \(appartements et maisons\) : prix de vente, loyer, nombre de transactions, etc. Historique de 1936 à 2025 en France et de 1200 à 2025 à Paris.” - IGEDD](#)

2 [“Un quart du budget des ménages est dédié au logement” - Ouest-France \(30/01/2024\)](#)

3 La Fondation pour le Logement a publié en octobre 2025 une enquête mettant en lumière les conséquences de la loi Kasbarian-Bergé sur les expulsions locatives : <https://www.fondationpourlelogement.fr/wp-content/uploads/2025/10/enque-te-loi-kasbarian-berge.pdf>

des biens mis en location. Nous pouvons affirmer que le logement est devenu « une dépense pour les uns, et un revenu pour les autres », alors même qu’il s’agit d’un droit fondamental et d’un besoin essentiel.

Dans le même temps, la production de logements sociaux ne suit pas le rythme annoncé par les gouvernements, le nombre de ménages en attente d’un logement social atteint une nouvelle fois des records avec 2,8 millions de ménages concernés, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) et ses objectifs ne sont pas respectés par deux tiers des communes ⁽⁵⁾. Afin de garantir un logement abordable, que ce soit dans le parc public comme dans le privé, il y a urgence à réguler les prix des logements et mener une politique ambitieuse et structurelle en matière de logement.

Depuis 2019, l’encadrement des loyers, expérimenté dans 69 communes en 2025, permet de réguler les loyers en limitant leur hausse sur un territoire donné. L’encadrement des loyers a ainsi permis, sur la période de juillet 2023 à juin 2024, d’éviter aux locataires parisiens une hausse de 141 euros par mois soit 1 694 euros sur la période, par comparaison avec ce qu’auraient été les loyers sans encadrement ⁽⁶⁾. Le dispositif a également permis la disparition des loyers extrêmes ainsi qu’une stabilisation des loyers. L’encadrement des loyers est aujourd’hui absolument nécessaire. Pour l’étudiant qui souhaite faire ses études dans la ville de son choix et doit pouvoir se loger, pour la famille qui devrait quitter sa ville, car les loyers ne lui permettent plus de se loger, mais aussi pour les ménages qui font les frais de la gentrification.

Cet outil a fait ses preuves, il garantit plus de stabilité pour les ménages modestes et à démontrer son efficacité pour enrayer en partie la hausse sans limite des prix. Alors que son expérimentation doit s’arrêter en novembre 2026 si aucune nouvelle loi n’est adoptée, ce n’est pas un hasard si les professionnels de l’immobilier ou les soi-disant représentants des propriétaires souhaitent condamner à mort ce dispositif. Pourtant, l’encadrement des loyers est une mesure populaire, y compris chez les propriétaires. Selon un sondage réalisé par IPSOS pour la Fondation pour le Logement, 87 % des Français sont pour l’encadrement des loyers.

4 [“France, portrait social 2021 - 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers” - INSEE](#)

5 [Palmarès SRU 2020-2022 : Après trois années sombres pour le logement social, des centaines de communes hors-la-loi](#)

6 <https://www.apur.org/fr/logement-hebergement/evolution-parc-logements/effets-encadrement-loyers-paris>

Depuis maintenant cinq ans, la Fondation pour le logement des défavorisés observe le respect de l’encadrement des loyers à travers un baromètre annuel ⁽⁷⁾ si le taux d’annonces illégales baisse au fil des années et s’établit à 32 % aujourd’hui en moyenne, le respect du dispositif reste toutefois inégal selon les territoires. Ce sont encore là les plus précaires qui sont le plus exposés, avec des taux de non-respect record pour les logements de 10 mètres carrés ou moins (91 %) ainsi que ceux avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé G (38 %), pourtant interdits à la location depuis la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Si la pérennisation de l’encadrement des loyers est aujourd’hui urgente, le dispositif doit également être largement repensé afin de le rendre plus efficace pour les locataires.

Premièrement, l’encadrement des loyers ne permet pas aujourd’hui de baisser les loyers. Si nous saluons le frein apporté par ce dispositif à la hausse inexorable des loyers, cela ne suffit pas à compenser des décennies d’augmentation franche au détriment du pouvoir d’achat des classes moyennes et populaires. Il est temps d’y remédier en baissant enfin les loyers pour redonner ainsi de l’air aux locataires.

Deuxièmement, à une baisse des loyers ciblée territorialement et lissée dans le temps, doit être ajoutée la suppression du complément de loyer. Celui-ci est devenu un outil massivement utilisé par les propriétaires pour contourner légalement les plafonds de loyer. Le flou juridique sur les critères justifiant ces compléments est systématiquement exploité certaines agences comme OQORO l’appliquent sur presque tous leurs logements. Les justifications invoquées (cuisine équipée, double vitrage, parquet, cave...) sont souvent abusives au regard de la jurisprudence. Ce dispositif crée un déséquilibre majeur, d’autant que les propriétaires n’ont pas à justifier leurs compléments initialement aujourd’hui, faisant reposer sur les locataires la charge de prouver l’illégalité du complément de loyer, alors même que les délais sont très restreints pour le contester. Dans un marché tendu, cette charge de la preuve et la crainte de représailles dissuadent les recours. De fait, le complément de loyer sabote l’objectif de l’encadrement des loyers en permettant des dépassements qui maintiennent la spéculation immobilière dans les zones tendues.

Troisièmement, il est nécessaire d’étendre dès maintenant le dispositif à l’ensemble de la France. La crise du logement ne se cantonne pas aux seules 69 communes qui expérimentent aujourd’hui l’encadrement.

7 [5e-barometre-encadrement-des-loyers.pdf](#)

Dans l'ensemble des zones tendues, nous devons pouvoir étendre un encadrement qui permettra de baisser les loyers. Sur le reste du territoire, pour le moment moins impacté à l'envolée des prix, la mise en place immédiate de l'encadrement doit permettre de stabiliser le marché avant qu'il ne soit trop tard. L'extension de l'encadrement des loyers concerne également son champ d'application, en intégrant désormais les différents baux d'habitation et les résidences avec service, à commencer par celles accueillant des étudiantes et étudiants.

Quatrièmement, l'encadrement des loyers doit permettre de rééquilibrer les rapports locatifs pour contrer l'asymétrie de pouvoir aujourd'hui existante. Actuellement, le contrôle de l'encadrement repose presque exclusivement sur les locataires, qui se retrouvent bien souvent isolés face aux potentielles représailles de leurs propriétaires. Les contrôles des annonces en ligne ou dans les agences immobilières sont quasi inexistantes, tandis que le gouvernement n'informe aucunement les locataires des droits qu'ils peuvent exercer, faisant intégralement reposer cette tâche sur les communes.

C'est pourquoi un contrôle préalable à une mise en location permettra de mieux réguler le respect de l'encadrement des loyers, par rapport aux normes en vigueur, tout en simplifiant les démarches pour les propriétaires comme les locataires. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire, sera ainsi chargé du contrôle de l'encadrement et pourra apporter une garantie mutuelle aux différentes parties. En plus de renverser la charge de la preuve et instaurer un meilleur contrôle des annonces, cette proposition de loi propose des mesures nécessaires pour protéger les locataires, notamment vis-à-vis des congés représailles.

Enfin, encadrer les loyers à la baisse, comme cette proposition de loi le formule, sera un véritable outil dans les mains des maires, afin de garantir le droit au logement à toutes les échelles. Cette proposition de loi propose, dans le sens des demandes des associations de locataires et de lutte contre le mal-logement, d'augmenter le montant des amendes pour les bailleurs hors-la-loi et de reverser celui-ci à l'autorité locale. De cette façon, les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) auront les moyens de mettre en place de véritables brigades du droit au logement, afin notamment de contrôler le bon respect de l'encadrement des loyers.

L'**article 1^{er}** vise à geler les loyers des baux en cours dans les zones tendues sur une période de 4 ans, en fixant à 0 % l'évolution de l'indice de

référence des loyers. Cette mesure, complémentaire à la mise en place d'un encadrement des loyers renforcé, permettra d'agir immédiatement en faveur du pouvoir d'achat des locataires. La même mesure s'applique hors des zones tendues, le temps que soient constitués les observatoires de loyers et mis en place l'encadrement de ces derniers.

Le **II** de l'article 1^{er} vise à compenser le manque à gagner qui résulte de cette baisse des loyers auprès des bailleurs sociaux. La compensation se fera à travers le Fonds national d'aide à la pierre.

L'**article 2** vise à créer un nouveau dispositif d'encadrement des loyers, qui soit opérant sur l'ensemble du territoire national avec un loyer majoré à 10 % de plus que le loyer médian.

Dans les zones où le marché immobilier souffre d'un grave déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, l'article prévoit une baisse progressive des loyers pendant quatre ans de la façon suivante :

- première année, le loyer de référence majoré sera plafonné entre 120 % et 110 % du loyer médian

- deuxième année, le loyer de référence majoré sera fixé plafonné entre 110 % et 100 % du loyer médian ;

- troisième année le loyer de référence majoré sera plafonné entre 100 % et 90 % du loyer médian ;

- quatrième année le loyer de référence majoré sera plafonné entre 100 % et 80 % du loyer médian.

À partir de la cinquième année, l'ensemble des communes en zones tendues reviennent au régime commun avec un loyer de référence majoré fixé à 10 % de plus que le loyer médian comme dans le reste de la France. Pendant les quatre premières années, la fixation du loyer de référence se fait en concertation entre le préfet et les maires des communes concernées afin que le niveau de baisse appliquée corresponde le mieux aux réalités de chaque collectivité. Ce mécanisme permet d'assurer ainsi une baisse des loyers pouvant aller jusqu'à 20 % par rapport au loyer médian actuel.

L'**article 3** supprime le complément de loyer.

L'**article 4** rend obligatoire la déclaration de mise en location sur l'ensemble du territoire, en dehors des zones tendues, ainsi que l'autorisation préalable de mise en location sur l'ensemble des zones

tendues, permettant de s'assurer à l'échelle nationale que tout logement mis à la location répond à des critères essentiels afin de lutter contre l'habitat insalubre et respecte également l'encadrement des loyers en vigueur.

L'**article 5** vise à renforcer le contrôle et les sanctions du dispositif d'encadrement des loyers. Il impose aux professionnels de l'immobilier d'informer les propriétaires des loyers de référence applicables lors de la mise en location d'un bien. Les amendes en cas de non-respect de l'encadrement des loyers sont doublées. Il prévoit également que le produit des amendes soit intégralement reversé aux collectivités territoriales ayant reçu délégation du préfet pour contrôler l'encadrement des loyers. Enfin, il rend obligatoire la mention du loyer de référence majoré dans toutes les annonces de mise en location et interdit la diffusion d'annonces ne respectant pas l'encadrement des loyers.

L'**article 6** vise à protéger les locataires contre les congés abusifs donnés par les bailleurs. Il impose au propriétaire la charge de la preuve de la justification du motif du congé. Il crée un droit pour l'ancien locataire de demander, après son départ, la communication d'éléments probants établissant la réalité du motif invoqué. L'article suspend également le droit du bailleur de donner congé lorsque le locataire a engagé une contestation du loyer.

L'**article 7** étend le champ d'application de l'encadrement des loyers à tout logement constituant la résidence principale du locataire. Il vise à mettre fin aux contournements du dispositif par l'utilisation de formes contractuelles atypiques (*coliving*, résidences avec services, résidences étudiantes privées, *etc.*).

L'**article 8** gage la proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① 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 % pour chacune des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants 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 entre le quatrième trimestre 2025 et le premier trimestre 2030.
- ② Dans les communes qui ne sont pas concernées par les dispositions de l'alinéa précédent, la variation de l'indice de référence des loyers est fixée à 0 % pendant une durée de quatre ans à compter du quatrième trimestre 2025. Ce gel cesse de s'appliquer sur le territoire d'une commune dès lors qu'un dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 17 de cette même loi y est mis en œuvre.

Article 2

- ① I. – 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 :
- ② 1° L'article 16 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 16.* – Les observatoires locaux des loyers créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové sont généralisés à l'ensemble du territoire. Lorsque dans un territoire, dans un délai d'un an suivant la promulgation de la présente loi, 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, l'État en prend l'initiative. » ;
- ④ 2° L'article 17 est ainsi rédigé :

- ⑤ « *Art. 17.* – Le représentant de l'État dans le département fixe chaque année par arrêté, sur la base des données récoltées et publiées par l'observatoire local des loyers et après consultation du maire de la commune, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.
- ⑥ « Le loyer de base des logements mis en location dans le territoire concerné est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail dans la limite du loyer de référence. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence en vigueur à la date de sa publication par arrêté. La commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 est compétente pour l'examen des litiges relatifs à cette action en diminution.
- ⑦ « 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 loyer de référence est inférieur ou égal au loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 90 % de sa valeur pour l'année 2026, inférieur ou égal à 90 % de la valeur du loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 80 % de sa valeur pour l'année 2027, inférieur ou égal à 80 % de la valeur du loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 70 % de sa valeur en 2028, inférieur ou égal à 80 % de la valeur du loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat et au minimum égal à 60 % de sa valeur en 2029.
- ⑧ « Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence pour les années 2026, 2027, 2028 et 2029.
- ⑨ « À partir de l'année 2030 le loyer de référence est égal au loyer médian observé par les observatoires locaux des loyers et le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 10 % au loyer de référence.
- ⑩ « Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

- ⑪ « Dans les autres communes, à partir de 2026, le loyer de référence est égal au loyer médian observé par les observatoires locaux de l'habitat. Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 10 % au loyer de référence. 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 majoré. »
- ⑫ « II. – 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 :
- ⑬ 1° Au septième alinéa du I, après le mot : « arrêté », sont insérés les mots : « après consultation du maire de la commune, » ;
- ⑭ 2° Le II es ainsi modifié :
- ⑮ a) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑯ – le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 10 % » ;
- ⑰ – sont ajoutés les mots : « à compter de l'année 2030 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 et à partir de l'année 2026 dans les autres communes » ;
- ⑱ b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux aliéas ainsi rédigés :
- ⑲ « Les dispositions du présent article relatives à l'encadrement des loyers sont étendues aux logements meublés touristiques définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ainsi qu'aux résidences étudiantes privées, telles que définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑳ « Les loyers des logements meublés utilisés à des fins touristiques et ceux des résidences étudiantes privées sont soumis aux mêmes règles d'encadrement des loyers que les logements à usage d'habitation principale, dans les zones tendues comme sur le reste du territoire. »

Article 3

- ① 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 :
- ② 1° Le B du III est abrogé ;
- ③ 2° Le deuxième alinéa du IV est supprimé ;
- ④ 3° Au premier alinéa du VI, les mots : « hors montant du complément de loyer le cas échéant » sont supprimés.

Article 4

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Les I et II de l'article L. 634-1 sont ainsi rédigés :
- ③ « I. – L'ensemble des logements en location, à l'exception de ceux qui se situent dans les zones mentionnées à l'article 18 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 sont soumis à déclaration de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur, s'il existe, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et en conformité avec l'objectif de l'encadrement des loyers, tel que prévu à l'article 17 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.
- ④ « II. – Les caractéristiques soumises à déclaration sont les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 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 ; ainsi que les informations permettant un contrôle du dispositif mentionné à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. » ;
- ⑤ 2° À la fin de la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 634-3, les mots : « si la délibération mentionnée à l'article L. 634-1 a prévu cette faculté » sont supprimés ;
- ⑥ 3° Le premier alinéa de l'article L. 634-4 est ainsi modifié :

- ⑦ a) Le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;
- ⑧ b) Les mots : « de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé » sont supprimés ;
- ⑨ c) Le montant : « 5 000 » est remplacé par le montant : « 10 000 » ;
- ⑩ 3° Les I et II de l'article L. 635-1 sont ainsi rédigés :
- ⑪ « I. – L'ensemble des logements en location se situant dans les zones mentionnées à l'article 18 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 sont soumis à autorisation préalable de mise en location, au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur, s'il existe, et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et en conformité avec l'objectif de l'encadrement des loyers, tel que prévu à l'article 17 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.
- ⑫ « II. – Les caractéristiques soumises à autorisation préalable sont les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 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 ; ainsi que les informations permettant un contrôle du dispositif mentionné à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. » ;
- ⑬ 4° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 635-3 est complétée par les mots : « ou ne respecte pas l'encadrement des loyers » ;
- ⑭ 5° Le premier alinéa de l'article L. 635-7 est ainsi modifié :
- ⑮ a) La première phrase est ainsi modifiée :
- ⑯ – le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;
- ⑰ – les mots : « de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé » sont supprimés ;
- ⑱ – le montant : « 5 000 » est remplacé par le montant : « 10 000 » ;
- ⑲ b) La seconde phrase est ainsi modifiée :

- ⑳ – le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six » ;
- ㉑ – à la fin, le montant : « 15 000 » est remplacé par le montant : « 30 000 ».
- ㉒ c) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
 - ㉓ – le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;
 - ㉔ – à la fin, le montant : « 15 000 » est remplacé par le montant : « 30 000 » ;
- ㉕ d) Au dernier alinéa , les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans ».

Article 5

- ① 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 :
- ② 1° Le A du III est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Les professionnels mentionnés au II de l'article 5 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique informent les propriétaires qui les mandatent, pour la mise en location d'un logement, du niveau des loyers de référence qui s'appliquent à ce logement. » ;
- ④ 2° Le VII est ainsi modifié :
- ⑤ a) La première phrase du deuxième alinéa est ainsi modifié :
 - ⑥ – le montant : « 5 000 » est remplacé par le montant : « 10 000 » ;
 - ⑦ – le montant : « 15 000 » est remplacé par le montant : « 30 000 » ;
- ⑧ b) Le dernier alinéa du VII est ainsi rédigé :
 - ⑨ – la première phrase est ainsi modifiée :
 - ⑩ i) les mots : « , dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, » sont supprimés ;

- ⑪ *ii)* la première occurrence du mot : « Paris » est remplacée par le mot : « la commune » ;
- ⑫ – la deuxième et la dernière phrases sont ainsi rédigées :
- ⑬ « Dans ce cas, le produit des amendes prévu au deuxième alinéa du présent VII est intégralement reversé à la collectivité à laquelle ces attributions sont déléguées. L'arrêté de délégation précise les modalités et la durée de celle-ci. » ;
- ⑭ *c)* Avant le VIII, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « VII *bis*. – Les annonces relatives à la mise en location d'un logement soumis au présent article mentionnent les informations relatives au bien concerné, aux conditions tarifaires de cette mise en location et le niveau du loyer de référence majoré dans la zone en question. La liste de ces informations est fixée par arrêté du ministre chargé du logement pour les annonces émises par les non-professionnels. Il est interdit de diffuser une annonce ne respectant pas l'encadrement des loyers.
- ⑯ « Les plateformes de diffusion d'annonces de mise en location d'un logement sur internet doivent s'assurer du respect de l'alinéa précédent.
- ⑰ « Les manquements à l'obligation mentionnée au premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'État dans le département, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dont le montant ne peut être supérieur à 20 000 € par annonce irrégulière. »

Article 6

- ① 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 :
- ② 1° Le I de l'article 15 est ainsi modifié :
- ③ *a)* Le sixième alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées : « La preuve de la justification du motif du congé doit être apportée par le propriétaire. L'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le

bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de 30 jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. » ;

- ④ b) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Lorsque le locataire a initié une procédure de contestation du loyer dans les conditions prévues au III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, douze mois avant l'échéance de son bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé est suspendue. » ;
- ⑥ 2° Le I de l'article 25-8 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Lorsque le locataire a initié une procédure de contestation du loyer dans les conditions prévues au III de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, six mois avant l'échéance de son bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé est suspendue. » ;
- ⑨ b) Le sixième alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :
« La preuve de la justification du motif du congé doit être apportée par le propriétaire. En cas de congé pour vente ou pour reprise, l'ancien locataire peut, entre trois et six mois après l'expiration de son titre d'occupation, demander au bailleur communication de tout élément probant de nature à établir la réalité de la vente, du projet de vente, de la mise en vente effective du logement ou de sa reprise. Le bailleur lui transmet ces éléments dans un délai de 30 jours à compter de la réception de sa demande. Faute de transmission dans le délai imparti, le locataire peut saisir la juridiction compétente aux fins de vérifier le caractère réel et sérieux du congé. »

Article 7

- ① 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 :
- ② 1° Le A du III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « Les dispositions du présent article s'appliquent à tout logement constituant la résidence principale du locataire au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Tout contrat ayant pour objet la mise à disposition d'un logement à usage de résidence à titre principal est, à ce titre, soumis au dispositif d'encadrement des loyers. » ;
- ④ 2° Le dernier alinéa du IV est supprimé.

Article 8

- ① I. – La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par un relèvement du taux de l'impôt sur la fortune immobilière prévu à l'article 964 du code général des impôts.
- ② II. – La charge pour l'État est compensée, à due concurrence, par un relèvement du taux de l'impôt sur la fortune immobilière prévu à l'article 964 du code général des impôts.
- ③ III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.
- ④ IV. – La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.