



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 14ème législature

### loyers

Question écrite n° 1894

#### Texte de la question

M. Paul Salen attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'opportunité de la mise en place d'un encadrement des loyers compte tenu de la réalité du marché immobilier français. Le rythme de l'inflation semble augmenter plus vite que celui des loyers ; la hausse, au titre de 2012, ne serait alors que de 0,9 % selon une étude de l'observatoire Clameur (Clameur fédère l'UNPI, l'UNIS, SNPI et Foncia). Les loyers du secteur privé du marché de l'immobilier baissent dans 40 % des villes de plus de 60 000 habitants alors même que le décret devrait concerner 32 agglomérations et 1 500 villes environ. On peut donc se demander si un tel décret, avec les risques de peser sur la production de logements qu'il comporte, est réellement approprié compte tenu de l'évolution constatée des loyers. Aussi, il lui demande si elle partage son analyse et si ce décret est réellement opportun alors que les loyers semblent amorcer un mouvement baissier.

#### Texte de la réponse

La constatation d'une hausse importante des loyers au moment de la relocation ainsi que celle d'un niveau de loyer trop élevé dans 27 agglomérations de plus de 50 000 habitants en France métropolitaine et dans 11 agglomérations situées en outre-mer a conduit le Gouvernement à encadrer certains loyers. À titre d'illustration, s'il on prend l'exemple de l'agglomération parisienne, les enquêtes réalisées par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) montrent une évolution des loyers à la relocation nettement supérieure au rythme de l'inflation. En effet, la hausse moyenne des loyers de relocation à Paris et en proche banlieue est de + 2,3 % en 2011 et de + 2,1 % en 2012. Face à cette hausse, le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 est une mesure qui marque la volonté politique du Gouvernement d'agir rapidement dans les limites permises par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Ce dispositif a été reconduit pour 2013 par décret (décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013 relatif à l'évolution de certains loyers pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Ces mesures, prises en application de l'article 18 de la loi susvisée, prévoient que les loyers tant à la relocation que lors d'un renouvellement de bail, ne peuvent subir d'augmentation autre que l'application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Toutefois, ce dispositif ne s'applique pas aux logements neufs ou ayant fait l'objet de travaux depuis moins de six mois et il prévoit des dérogations à la modalité d'encadrement, notamment lorsque le propriétaire a effectué des travaux d'amélioration ou lorsque le loyer est manifestement sous évalué. Le décret s'applique dans les communes des agglomérations dans lesquelles il a été constaté à la fois un niveau de loyer moyen trop élevé et une évolution du loyer trop rapide révélant des tensions anormales du marché locatif. Ainsi, 27 agglomérations de plus de 50 000 habitants en France métropolitaine (telles que Paris, Lille, Lyon, Amiens ou Toulon) et 11 agglomérations situées dans les départements d'outre-mer sont concernées par le dispositif spécifique d'encadrement des loyers. La liste exhaustive des communes concernées est annexée au décret. En 2013, les agglomérations concernées par l'encadrement des loyers sont celles dont le niveau de loyer est supérieur à 11,0 €/m<sup>2</sup> et dont l'évolution annuelle moyenne des loyers est supérieure à + 3,2%, sur la période 2003-2012. Ce dispositif constitue l'un des outils de la politique globale que le Gouvernement souhaite mener pour améliorer les conditions de vie des français, développer l'offre de logements et soutenir l'effort de construction. Dans ce même

objectif, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), voté en deuxième lecture le 16 janvier 2014 par l'Assemblée nationale et le 31 janvier 2014 par le Sénat, prévoit un nouveau dispositif d'encadrement des loyers spécifique aux zones tendues, et complète les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables en matière de loyers sur l'ensemble du territoire. En complément à ce dispositif d'encadrement des loyers, la loi ALUR met en place des observatoires locaux des loyers sur l'ensemble du territoire. Ils permettront d'améliorer l'observation et l'évolution du marché locatif.

## Données clés

**Auteur :** [M. Paul Salen](#)

**Circonscription :** Loire (6<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 1894

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Égalité des territoires et logement

**Ministère attributaire :** Logement et égalité des territoires

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [31 juillet 2012](#), page 4567

**Réponse publiée au JO le :** [17 juin 2014](#), page 5024