



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

jeunes

Question écrite n° 24937

Texte de la question

Mme Isabelle Le Callennec attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le récent rapport du Conseil économique, social et environnemental relatif au « logement autonome des jeunes ». Le CESE préconise de « renforcer le contrôle du montant des loyers, y intégrer les meublés et transformer la taxe sur les loyers manifestement excessifs des micro-logements en un loyer plafond ». Elle souhaiterait savoir si le Gouvernement entend répondre à cette préconisation.

Texte de la réponse

Pour lutter contre la hausse et le niveau élevé des loyers qui renforcent les inégalités et favorisent le mal-logement, le Gouvernement a choisi d'agir, par étape et de manière concertée. Chaque année, depuis, le 1er août 2012, un décret est pris en application de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, dans des zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif. Le décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 reconduit ce dispositif pour une année, à compter du 1er août 2014, conformément à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Les modalités d'encadrement de l'évolution des loyers restent similaires avec, néanmoins, quelques adaptations pour tenir compte notamment des évolutions introduites par la loi n° 2014 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Notamment, le décret s'applique dorénavant aux locations meublées au même titre que les locations nues. Le décret encadre ainsi l'évolution des loyers dans 28 agglomérations en France où les tensions locatives sont particulièrement fortes. Au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover le logement. Cette mesure d'urgence vise à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'immobilier. Elle marque la volonté du gouvernement de protéger le pouvoir d'achat des Français. Ce décret, qui agit sur le niveau d'évolution des loyers au renouvellement ou à la relocation sera complémentaire du nouveau dispositif d'encadrement des loyers créé par la loi ALUR, mécanisme pérenne et stable régulant directement le niveau des loyers. Ce dispositif a pour objet d'encadrer le niveau de fixation du loyer entre les parties lors de la conclusion du bail initial et les évolutions de loyers susceptibles d'intervenir au renouvellement du bail, dans les territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements et pour l'ensemble du parc locatif privé (logements vides ou meublés). Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées par arrêté préfectoral à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par des observatoires locaux des loyers agréés à cet effet sur les territoires concernés dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un comité scientifique. Il s'appliquera dans les zones concernées de manière progressive, au fur et à mesure de l'agrément des observatoires locaux des loyers sur les différents territoires concernés. Les travaux préparatoires à la mise en oeuvre de ce dispositif ont mis en avant des difficultés techniques d'application, en raison notamment de la nécessité de produire des données de référence fiables,

homogènes, précises et représentatives des différents segments du marché locatif. Dans ce contexte, il devrait être effectif, dans un premier temps, à Paris, en 2015.

Données clés

Auteur : [Mme Isabelle Le Callennec](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (5^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24937

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 avril 2013](#), page 4347

Réponse publiée au JO le : [21 avril 2015](#), page 3079