ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

location

Question écrite n° 24949

Texte de la question

M. Frédéric Roig attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 visant à encadrer les loyers. Cette mesure a permis de limiter l'augmentation des prix lors du renouvellement ou d'une nouvelle location dans certaines zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif. Dans un contexte économique et social difficile, le logement devient pour de nombreux ménages une charge conséquente, c'est parfois la première dépense. Ce décret présente une solution pour lutter contre la précarité et augmenter le pouvoir d'achat. Toutefois, certains locataires de territoires ruraux ayant de faibles revenus se retrouvent également confrontés à des augmentations régulières de leur loyer, ce qui peut conduire à des situations sociales et économiques difficiles. Ainsi, il lui demande quelles mesures souhaite prendre le Gouvernement pour encadrer également l'évolution des prix de loyer dans les autres territoires, notamment en zone rurale.

Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs traite de manière différenciée l'évolution des loyers selon que l'on se situe au moment de la relocation ou au cours de la période d'occupation du logement. En dehors des zones connaissant des tensions anormales du marché locatif, le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 puis le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013, pris en application de l'article 18 de la loi susvisée, ne s'appliquent pas. La fixation du montant des loyers applicable à un nouveau locataire lors d'une mise en location ou lors de la relocation d'un bien est libre et résulte de la négociation entre les parties. Au cours d'un bail, l'évolution du loyer est strictement encadrée et limitée. Lorsque le contrat de location prévoit la révision annuelle du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers (IRL) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (Insee) chaque trimestre, et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Avant le terme du bail, le propriétaire peut proposer une augmentation du loyer si celui-ci est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. L'augmentation du loyer qui en résulte est appliquée de manière progressive si elle dépasse un certain seuil. Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), voté en première lecture le 17 septembre 2013 par l'Assemblée nationale et le 28 octobre 2013 par le Sénat, prévoit, au-delà du nouveau dispositif d'encadrement des loyers spécifique aux zones tendues, de compléter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables en matière de loyers sur l'ensemble du territoire. En premier lieu, l'information du locataire sur le niveau des loyers pratiqués est améliorée. Ainsi, le bail devra faire mention du montant du loyer pratiqué par le dernier locataire dans le cas d'une relocation. Par ailleurs, le déploiement d'observatoires locaux des loyers est encouragé, pour améliorer la connaissance du marché locatif. Le locataire aura ainsi davantage d'éléments d'information à sa disposition lors de la phase de négociation préalable à la signature du bail. En second lieu, la révision annuelle des loyers en cours de bail est davantage encadrée, le bailleur étant réputé avoir renoncé à la révision du loyer

à défaut d'application dans l'année suivant sa date de prise d'effet. Cette limitation vise à éviter les effets des hausses trop importantes de loyers consécutives à un rattrapage tardif de l'IRL, qui peut être réalisée jusqu'à 5 ans en arrière en l'état actuel de la législation.

Données clés

Auteur : M. Frédéric Roig
Circonscription : Hérault (4e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 24949
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 23 avril 2013, page 4348
Réponse publiée au JO le : 28 janvier 2014, page 857