ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

loyers et charges locatives

Question écrite n° 66009

Texte de la question

M. François Asensi attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la possibilité de mettre en place un dispositif d'encadrement des loyers dans les départements franciliens de petite couronne pour faire face aux difficultés croissantes pour l'accès au logement dans ce territoire. La non réalisation des objectifs de construction de logements en Île-de-France (35 000 logements construits au lieu des 70 000 prévus) génère une tension sur le marché locatif qui se traduit par une hausse constante des prix depuis plusieurs années. Plusieurs études ont ainsi montré que depuis l'année 2000 le prix des loyers en région parisienne augmente de 5 % en moyenne chaque année. Outre les difficultés d'accès au logement que cela engendre, cette situation fait que la part des loyers dans le revenu des ménages explose, exposant des centaines de milliers de famille à la précarité économique. Selon l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, 350 000 ménages, soit 7 % de ceux disposant d'un logement en Île-de-France, n'ont pas les revenus nécessaires pour faire face aux dépenses vitales de nourriture et d'habillement tout en assurant celles liées à l'habitation. Le prix élevé des loyers, encouragé par la spéculation, pousse par ailleurs de plus en plus de ménages à faire appel au parc social pour se loger, alimentant ainsi la grave pénurie de logements sociaux en Île-de-France. Rien qu'en Seine-Saint-Denis, 86 900 demandes de logement ne peuvent être satisfaites à ce jour selon la préfecture et 8 400 ménages restent à reloger au titre du droit au logement opposable (Dalo). Le coût élevé du logement à Paris et dans sa banlieue est devenu un véritable handicap pour le développement économique de la région parisienne et pèse sur les conditions de vie de ses habitants. Pour faire face à cette crise durable et profonde, il apparaît nécessaire de mettre en place des dispositifs permettant de limiter la hausse des loyers à des niveaux raisonnables pour éviter la fuite en avant que nous constatons aujourd'hui. Le dispositif d'encadrement des loyers, prévu dans la loi ALUR, aurait pu constituer un outil efficace. Or, après arbitrage du Premier ministre, ce texte a été en grande partie vidé de sa substance puisque le dispositif n'est désormais effectif qu'à Paris *intra muros* à titre expérimental. De nombreuses voix se sont alors élevées pour demander que ce dispositif soit maintenu, au moins dans les zones qui connaissent de fortes tensions sur le marché locatif. Dans ce contexte, il souhaiterait connaître sa position par rapport à l'extension du dispositif d'encadrement des loyers aux départements franciliens de petite couronne (Seine-Saint-Denis, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne).

Texte de la réponse

La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a introduit, à l'article 17 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, un dispositif d'encadrement des loyers permettant d'encadrer le niveau de fixation du loyer entre les parties lors de la conclusion du bail initial et au renouvellement du bail. Ce dispositif a vocation à s'appliquer à l'ensemble du parc locatif privé situé dans les territoires où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. Depuis la publication de la loi Alur, les textes d'application ont été pris. Il s'agit notamment du décret no 2014-1334 du 5 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, aux modalités de communication et de diffusion de leurs données et à la création du comité scientifique

de l'observation des loyers lequel vient préciser les règles relatives à la gouvernance des Observatoires locaux des loyers (OLL) et du décret no 2015-650 du 10 juin 2015 lequel précise les modalités de détermination des loyers de références et les critères permettant de déterminer les caractéristiques susceptibles de justifier un complément de loyer. Les références de loyers sont ainsi déterminées à partir des données représentatives des loyers du parc locatif privé pratiqués dans la zone concernée. Ces données sont produites par les OLL, agréés à cet effet sur ces territoires, dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique, lequel est le garant de la fiabilité et de l'homogénéité de la méthode d'observation des loyers. Ces données mises à disposition du public et transmises aux services de l'État sur le territoire sont donc le résultat d'un travail d'observation d'ampleur. À partir de ces données, le représentant de l'État dans le département (ou le préfet de région pour l'Île-de-France) fixe annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, les références de loyers exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable. Dans les territoires où l'arrêté préfectoral sera pris, le loyer des logements mis en location ne pourra pas excéder le loyer de référence majoré et devra être mentionné dans le contrat de location. Le dispositif est entré en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015, et à Lille depuis le 1er février 2017. Il sera étendu de manière progressive au fur et à mesure du déploiement et de la consolidation des observatoires locaux des loyers. Il sera ainsi mis en place dans l'agglomération parisienne à partir de 2018. Grenoble a également lancé son observatoire et souhaite pouvoir encadrer dès que les données seront suffisantes.

Données clés

Auteur : M. François Asensi
Circonscription : Seine-Saint-Denis (11e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 66009
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 14 octobre 2014, page 8570
Réponse publiée au JO le : 21 mars 2017, page 2409