



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 78741

Texte de la question

M. Frédéric Cuvillier attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le « Rapport 2015 sur l'état du mal-logement en France » de la Fondation Abbé Pierre. Le rapport souligne les avancées faites depuis 2012, et notamment le passage des quotas de logements sociaux de la loi SRU de 20 % à 25 % dans les agglomérations tendues. Cependant, certains des engagements du « Contrat social pour une nouvelle politique du logement » publié par la Fondation Abbé Pierre en 2012 et sur lequel le Gouvernement s'était engagé, attendent encore une réponse. L'action à mener pour résorber la crise du logement nécessite un volontarisme fort, inscrit dans la durée, et qui suppose la coopération de tous les acteurs du secteur. À ce titre, la Fondation Abbé Pierre propose d'accélérer la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers de la loi Alur, afin de modérer le coût du logement, mais aussi de le renforcer afin qu'il évite, à terme, d'entériner les loyers actuels très élevés. Il l'interroge sur la réponse qu'elle compte apporter à cette proposition.

Texte de la réponse

Conscient de la hausse et du 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 tendues. Le décret n° 2015-931 du 29 juillet 2015 reconduit ce dispositif pour une année, à compter du 1er août 2015, 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 les plus fortes. Ainsi, 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 ménages locataires. Ce décret, qui agit sur le niveau d'évolution des loyers au renouvellement ou à la relocation est 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 loués nus ou meublés). Ce dispositif repose sur des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) 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. Ainsi, dans les territoires où l'arrêté sera pris, le loyer des logements mis en location ne pourra pas excéder le loyer de référence majoré. Le bailleur peut néanmoins fixer, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer. De même, une action en diminution de loyer est ouverte au profit du locataire en place lors du renouvellement du bail, lorsque le loyer est supérieur au loyer de référence majoré. Les textes d'application du dispositif sont d'ores déjà publiés. Le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 est venu préciser les modalités de détermination des loyers de références et les critères permettant de déterminer les caractéristiques susceptibles de justifier un complément de loyer. Dans les zones concernées, le dispositif s'appliquera de manière progressive, au fur et à mesure de l'agrément des observatoires locaux des loyers. À Paris, l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne étant agréé et l'arrêté préfectoral pris, le dispositif est entré en vigueur le 1er août 2015.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Cuvillier](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 78741

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 avril 2015](#), page 3177

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7050