



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 87008

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la question de l'assouplissement puis de la stabilisation de la réglementation sur le marché locatif. Dans un dossier « Politique du logement : faire sauter les verrous » en date de juillet 2015, l'Institut Montaigne émet plusieurs propositions. L'une de ces propositions consiste à « mettre fin aux dispositifs d'encadrement des loyers ». Elle souhaiterait connaître l'avis du Gouvernement concernant cette proposition.

Texte de la réponse

Le dispositif d'encadrement des loyers, prévu 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 vient compléter le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers. Chaque année, en effet, depuis 2012, un décret d'application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est pris pour encadrer 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 le cas échéant sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Cette mesure effective sur l'ensemble de ces zones vise à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier. Elle marque ainsi la volonté du Gouvernement de protéger le pouvoir d'achat des locataires. Le dispositif complémentaire prévu à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 renforce la volonté du Gouvernement en encadrant 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. Le déploiement de ce dispositif obéit au respect d'un certain nombre de règles prévues par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). 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, entré en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015, a été étendu de manière progressive au fur et à mesure du déploiement et de la consolidation des observatoires locaux des loyers. À Lille, l'encadrement des loyers est entré en vigueur le 1er février 2017. En Île-de-France, le dispositif a été étendu de Paris à l'agglomération parisienne. En tout état de cause, le Gouvernement n'envisage pas de remettre en cause un dispositif qui fonctionne et apporte une régulation nécessaire aux marchés locatif des zones tendues.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87008

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 août 2015](#), page 6085

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2440