



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

location

Question écrite n° 91682

Texte de la question

M. Daniel Goldberg attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les nombreuses offres de location de logements proposées à Paris en contravention avec les niveaux de loyer fixés en application de la loi ALUR. Une enquête menée par une association de locataires sur cinq des principaux sites internet de petites annonces entre particuliers montre que 42 % des offres présentent des loyers supérieurs aux plafonds en vigueur depuis le 1er août 2015. Le taux de non-conformité est encore plus fort pour les petites surfaces et les locations meublées, des types de logements dédiés principalement à des ménages modestes pour lesquels le non-respect des dispositions réglementaires est particulièrement pénalisant. Préalablement à des poursuites, il serait utile de rappeler ces sites à leur devoir de déontologie et au respect de la réglementation ainsi que de les inviter à informer leurs annonceurs de ces dispositions avant la publication de leurs annonces. Il souhaiterait connaître les mesures qu'elle entend prendre afin de faire en sorte que les sites publiant les annonces de locations d'appartement à Paris respectent la réglementation relative à l'encadrement des loyers.

Texte de la réponse

L'association de locataires consommation, logement et cadre de vie (CLCV) a publié, le 3 novembre 2015, une enquête relative à la publication, sur certains sites internet, d'annonces de mise en location de logements et leur conformité au dispositif d'encadrement des loyers introduit par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et entré en vigueur à Paris le 1er août 2015. 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, dans sa rédaction issue de la loi Alur, a pour objectif 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. 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. Ainsi, à Paris, le loyer des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré. En revanche, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un complément de loyer, lequel vient s'ajouter au loyer de référence majoré. Cette enquête met en évidence des manquements au dispositif d'encadrement des loyers apparaissant dans ces annonces. Cette enquête porte autant sur des sites d'agences immobilières que sur des sites permettant la mise en relation de particuliers. Il convient de souligner que l'enquête ne met pas en évidence les loyers auxquels est ajouté un complément de loyer. Les annonces de mise en location ne sont pas réglementées à l'exception des informations relatives à la rémunération des professionnels de l'immobilier en application de l'article 6-1 de la loi no 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, et des dispositions relatives à la mention du classement au regard de la performance énergétique du bien immobilier telles que prévues à l'article L. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation. Les professionnels sont toutefois soumis aux dispositions de droit commun relatives aux pratiques commerciales trompeuses telles que prévues par le code de la

consommation, notamment à son article L. 121-1. Conscient des difficultés liées à l'application du dispositif d'encadrement des loyers, le Gouvernement s'est attaché à développer une communication à destination aussi bien des bailleurs dans la fixation du loyer initial que des locataires, notamment sur les possibilités de contestation du loyer figurant dans leur contrat de location. Enfin, s'agissant des professionnels de l'immobilier soumis à la loi du 2 janvier 1970 précitée, des règles déontologiques leur sont désormais applicables, lesquelles sont définies par le décret no 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce. Grâce à l'ensemble de ces dispositions - encadrement des loyers à la relocation puis encadrement des loyers parisiens effectif depuis le 1er août dernier, à Paris, la hausse des loyers est en nette décélération depuis 2014, accentuée en 2015, à un niveau de + 0,8 % seulement.

Données clés

Auteur : [M. Daniel Goldberg](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (10^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91682

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 1er mars 2016

Question publiée au JO le : [8 décembre 2015](#), page 9837

Réponse publiée au JO le : [7 juin 2016](#), page 5149