

Mission « flash »
sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers

Communication de M. Inaki Echaniz et Mme Annaïg Le Meur

—

24 septembre 2025

Introduction

Madame la présidente,

Chers collègues,

L'encadrement des loyers a été instauré à titre expérimental par la loi ELAN. Alors que l'expérimentation prend fin dans un an, nous avons voulu évaluer le dispositif et proposer des pistes d'amélioration pour la suite.

Notre mission d'information est complémentaire de la mission d'évaluation gouvernementale prévue par la loi Élan, qui sera centrée sur les effets économiques de l'encadrement des loyers. Au regard des nombreuses études économétriques existantes (APUR, PriceHubble, Fondation pour le logement...) et de l'avis largement exprimé par les personnes auditionnées, nous pouvons déjà constater que l'encadrement des loyers produit des effets positifs.

A ce sujet, j'aimerais revenir sur deux idées reçues :

- L'encadrement des loyers n'est pas la cause de la baisse générale de l'offre locative, qui affecte aussi les villes sans encadrement ;

La baisse de l'offre locative résulte de plusieurs phénomènes : la crise de la construction, l'augmentation du

nombre de meublés de tourisme et de résidences secondaires, la crise du logement social, la baisse du rendement locatif à cause de la hausse des prix de l'immobilier. Il faut concilier la perspective économique du bailleur, dont les choix d'investissement dépendent du rendement, et la spécificité du logement qui constitue pour le locataire un droit et un besoin essentiel.

- L'encadrement des loyers n'a pas pour but de faire baisser les loyers et de fausser le marché, mais au contraire d'établir la réalité des prix de marché et d'éviter les loyers excessifs au regard de ces conditions de marché. À cet égard, l'encadrement des loyers a rempli son objectif, et ce alors même qu'il n'est pas toujours parfaitement respecté.

Alors que 17 % des jeunes abandonnent leurs études parce qu'ils n'arrivent pas à se loger, l'encadrement des loyers est essentiel dans les grandes villes universitaires. Au-delà de la politique du logement, cela favorise la mobilité, la formation des futurs actifs et le recrutement dans les entreprises.

Pour ces raisons, les maires ayant expérimenté l'encadrement des loyers réclament une pérennisation du dispositif, quel que soit leur bord politique. Nous pensons d'ailleurs que les élus des communes éligibles sont les mieux placés pour déterminer si le dispositif peut être pertinent sur leur territoire, c'est aussi ce que nous avons défendu dans notre loi sur la régulation des meublés de tourisme.

Nous avons écouté sans préjugés l'ensemble des acteurs concernés. Nous allons désormais vous présenter une vingtaine de propositions opérationnelles. Ces propositions visent à améliorer le dispositif dans la perspective de son extension. Comme vous le verrez, nous avons cherché des solutions équilibrées et pragmatiques, en pensant aussi à répondre aux préoccupations des bailleurs.

La communication est structurée selon quatre axes :

- Les critères et la procédure pour faire appliquer l'encadrement des loyers (1) ;
- Le calcul du loyer de référence (2) ;
- Le complément de loyer et les autres formes de contournement (3) ;
- Les recours du locataire et la sécurité juridique du bailleur (4).

1) Il faut sortir du régime de l'expérimentation et faciliter la procédure permettant à certaines communes d'appliquer l'encadrement des loyers

a) Constat : la procédure, rigide, limite ou retarde l'application de l'encadrement des loyers dans les communes éligibles

La procédure pour faire appliquer l'encadrement des loyers dans une commune est complexe et peu lisible. Alors que les critères d'éligibilité sont définis au niveau de la commune – il faut que la commune soit une commune où s'applique la taxe sur les logements vacants (TLV) –, la demande est formulée par l'EPCI. Conséquence : s'il existe un désaccord entre la commune et l'EPCI, celui-ci peut y faire obstacle.

A ce premier filtre s'ajoute un second, celui du décret ministériel. Au sein de chaque commune, l'encadrement s'applique sur un territoire délimité par décret, selon des critères définis par l'article 140 de la loi Élan. Or ces critères sont largement redondants avec les critères relatifs à la taxe sur les logements vacants. Si la commune est concernée par la TLV, c'est qu'il a déjà été constaté « un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement » et un « niveau élevé » des loyers et des prix de l'immobilier (article 232 du code des impôts). Ces critères suffisent ! En pratique, donc, les décrets appliquent l'encadrement des loyers sur la totalité du territoire de la commune. Cette étape du décret est inutile ; elle peut retarder la procédure de

plusieurs années, surtout si le ministre y est réticent pour des raisons politiques.

Enfin, le contrôle de l'encadrement des loyers, là où il s'applique, est une prérogative du préfet. Cette compétence peut être déléguée au maire, mais aucune compensation financière n'est prévue pour couvrir les coûts de gestion afférents. Résultat : seule la ville de Paris bénéficie aujourd'hui de cette délégation de compétence, avec d'ailleurs de bons résultats.

En conclusion, la procédure relative à l'encadrement des loyers est trop centralisée, trop lourde, trop lente, et l'encadrement des loyers ne s'applique pas dans toutes les communes TLV qui le voudraient.

b) Solution : permettre aux communes éligibles et volontaires d'appliquer directement l'encadrement des loyers

Ce que nous proposons, c'est que les communes TLV puissent décider directement d'appliquer l'encadrement des loyers, sur des territoires qu'elles délimitent elles-mêmes, à l'issue d'un échange de quelques mois avec l'EPCI. Cette consultation est indispensable pour s'assurer qu'une politique cohérente soit développée à l'échelle de l'EPCI, qui conserve la compétence de principe en matière de politique de l'habitat ; mais en cas de désaccord persistant de l'EPCI, une commune TLV devrait avoir le dernier mot en ce qui concerne son territoire.

Nous proposons en outre, dans la même logique de cohérence, que l'EPCI puisse autoriser une commune non TLV à appliquer l'encadrement des loyers lorsque celui-ci est déjà appliqué dans toutes les communes limitrophes.

À défaut de compensation financière spécifique, le produit des amendes imposées aux contrevenants devrait être transféré aux communes, comme cela existe déjà dans d'autres domaines. Cela inciterait davantage de communes à demander la délégation de compétence. Nous préconisons aussi, dans la même démarche, que le montant maximum de l'amende soit doublé (10 000 € pour les personnes physiques et 30 000 € pour les personnes morales).

Enfin, nous proposons de sortir du régime de l'expérimentation, qui ne peut être que provisoire et n'a pas vocation à être poursuivi en tant que tel à l'issue du délai prévu par la loi. Nous estimons que l'encadrement des loyers, moyennant les quelques réformes qu'ils proposent, est suffisamment robuste et vertueux pour être pérennisé. Il faut ici préciser deux choses :

- La *pérennisation* ne signifie pas la *généralisation* : l'encadrement des loyers ne s'appliquera qu'au sein des communes *volontaires* où s'applique déjà (sauf exception) la taxe sur les logements vacants ; la liste de ces communes TLV est fixée par décret ;
- L'encadrement des loyers, une fois *pérennisé*, n'a rien de *définitif*. Les communes pourront toujours revenir sur leur

décision, peut-être même plus facilement qu'aujourd'hui, puisqu'actuellement le cadre légal ne prévoit pas que l'encadrement puisse être supprimé avant la fin de l'expérimentation.

2) Il faut rendre le calcul du loyer de référence plus équitable et clarifier les modalités de revalorisation du loyer au renouvellement du bail

a) Les paramètres de calcul du loyer de référence pourraient être rendus plus lisibles et plus pertinents

Le calcul du loyer de référence est plutôt bien fait, d'après des méthodes statistiques sérieuses. Mais les données sont parfois lacunaires et les paramètres qui déterminent le montant final du loyer de référence pourraient être améliorés.

La méthode est la suivante : les observatoires locaux des loyers collectent des informations sur les loyers pratiqués. Les logements sont réunis dans des groupes homogènes en fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques (surface, période de construction). Le « loyer de référence » par mètre carré correspond au loyer médian de la catégorie. Il s'agit en quelque sorte d'un loyer de marché. Le bailleur a le droit de dépasser de 20 % ce loyer de marché, voire davantage si son logement présente des caractéristiques « exceptionnelles ». L'objectif n'est donc pas de faire baisser les loyers moyens, mais d'interdire les loyers abusifs, sans lien avec le marché.

La précision du calcul repose évidemment sur la quantité de données. Les professionnels ont en principe l'obligation de communiquer le montant des loyers aux observatoires locaux, mais cette obligation n'est pas pleinement respectée, parfois pour des raisons techniques. Il faudrait donc renforcer les obligations de communication qui pèsent sur les gestionnaires de biens.

Le critère de l'époque de construction peut sembler arbitraire et il scinde artificiellement les logements en plusieurs catégories, réduisant les données disponibles pour chacune d'entre elles. Quatre périodes de construction sont distinguées. Or, la différence de loyer en fonction de l'âge du bâtiment n'est pas toujours probante, d'autant que la qualité de construction varie davantage au sein d'une même époque (on trouve, à la fin du XIX^e siècle, de magnifiques haussmanniens aussi bien que des immeubles quelconques) qu'entre les époques et que ce critère ne tient pas compte des rénovations qui ont été effectuées. Nous proposons donc, pour simplifier, de supprimer ce critère.

Autre paramètre contestable : le loyer de référence ne s'applique qu'à la surface « Boutin », qui exclut une partie de la surface au sol dite « non habitable » ainsi que les surfaces annexes (caves, greniers, terrasses...). Ces surfaces, qui n'en présentent pas moins une utilité pour le locataire, ne peuvent pas être valorisées, sinon par un « complément de loyer » qui, lui, n'obéit à aucune règle.

Nous proposons donc de permettre la valorisation des surfaces non habitables par l'application d'un coefficient correcteur qui les

convertirait en « équivalents habitables ». Les taux de conversion seront fixés par décret. Cette approche permettrait d'objectiver la valeur des surfaces annexes, au lieu d'une valorisation arbitraire et souvent excessive dans le cadre d'un « complément de loyer ».

Enfin, le calcul du loyer de marché intègre certains loyers conventionnés, notamment les logements intermédiaires privés dont les loyers sont plafonnés. Les bailleurs considèrent que cela fausse à la baisse le calcul du loyer de référence, qui est censé reposer sur des valeurs de marché. On peut objecter, à l'inverse, que le calcul est faussé à la hausse par l'existence dans les données observées de loyers ne respectant pas l'encadrement. Il n'y a pas de consensus entre nous sur cette question, qui sera laissée au débat parlementaire en cas de pérennisation du dispositif.

b) Les modalités de l'encadrement et de la revalorisation des loyers au moment du renouvellement du bail doivent être clarifiées

Les modalités d'application de l'encadrement des loyers ne sont pas toujours très claires, notamment au moment du renouvellement du bail.

D'abord, l'article 140 de la loi Élan mentionne l'application de l'encadrement au renouvellement d'un bail, mais ne mentionne pas explicitement l'hypothèse de la reconduction tacite. Cela devrait être clarifié.

Ensuite, il peut y avoir un conflit entre l'encadrement des loyers et l'autre mécanisme de régulation des loyers, l'encadrement de la *revalorisation* du loyer. Il est admis que l'encadrement des loyers concerne le loyer fixé au début du bail : il est possible, à l'anniversaire du contrat, de revaloriser le loyer à l'IRL, même si le loyer ainsi revalorisé dépasse le loyer de référence majoré.

Juridiquement, la situation au moment du renouvellement du bail n'est pas très claire. Or, en location meublée, l'anniversaire du contrat coïncide avec son renouvellement – c'est une fois tous les trois ans sinon. Au moment du renouvellement d'un bail soumis à encadrement, faut-il faire primer l'interdiction de dépasser le plafond majoré ou le droit de revaloriser à l'IRL ?

Nous considérons qu'il n'y a pas de raison d'interdire au bailleur de revaloriser le loyer tant que le locataire reste en place. La circonstance qu'il s'agisse d'un renouvellement ou d'un simple anniversaire n'a aucune incidence réelle pour le locataire ; la continuité du contrat doit primer. En revanche, si le locataire part, le prochain bail devra revenir au loyer de référence majoré.

Cette proposition garantit les droits du bailleur et l'incite à favoriser les conditions d'un maintien en place de son locataire aussi longtemps que possible pour conserver les effets de la revalorisation.

3) Il faut encadrer le complément de loyer et les autres méthodes de contournement, tout en levant certaines restrictions

a) Le complément de loyer est à la fois autorisé de façon trop large et, parfois, interdit de façon trop rigide

Le complément de loyer est le seul moyen légal de dépasser le loyer de référence au-delà de 20 %. Il s'agit d'une souplesse légitime pour des logements qui présentent effectivement des caractéristiques exceptionnelles, par exemple en raison d'une vue ou d'aménagements luxueux.

Naturellement, il n'est pas possible de fixer dans la loi une liste exhaustive des caractéristiques justifiant l'application d'un complément de loyer. La loi a en revanche fixé une liste de cas dans lesquels *il n'est pas possible* d'appliquer un complément de loyer. Cette liste peut sembler arbitraire : par exemple, un complément de loyer n'est pas possible en cas de vis-à-vis de moins de dix mètres ou d'une « mauvaise exposition » – notion contestable, surtout dans un contexte climatique où une exposition nord présente aussi des avantages. Au total, ces critères excluent de nombreux logements en ville, y compris des logements exceptionnels qui auraient du vis-à-vis dans la cuisine, côté cour.

En revanche, quand un complément de loyer est possible, la loi ne fixe aucune limite. Pour caricaturer, rien n'empêche expressément de doubler le loyer au motif qu'il y aurait une terrasse ! Bref, la loi

interdit tout complément de loyer dans certains cas et, pour le reste, c'est « *open bar* ».

Nous proposons de faire l'inverse : ne pas interdire *a priori* l'application d'un complément de loyer au regard de la situation générale du logement – sauf quand les normes minimales de confort et de décence ne sont pas respectées – mais réguler le *niveau* du complément de loyer appliqué. Il s'agit de réduire les abus et les risques de contentieux.

D'abord, nous demandons que les acquis de la jurisprudence soient publiés et mis à jour régulièrement sur le site du ministère, pour que les bailleurs aussi bien que les locataires sachent ce qui est regardé par le juge comme des « caractéristiques exceptionnelles » justifiant l'application d'un complément. Dans certains cas, il n'y a même pas besoin du juge pour objectiver ces caractéristiques : par exemple, on pourrait faire référence aux différentes classifications existantes (monument historique, label « architecture contemporaine remarquable »...) pour attester de la valeur patrimoniale ou architecturale d'un bâtiment.

Ensuite, les modalités du complément lui-même devraient être encadrées. Nous considérons que la prise en compte partielle des surfaces non habitables dans la surface de référence du logement (proposition évoquée plus tôt) devrait déjà permettre de valoriser certains éléments qui justifiaient jusque-là l'application d'un complément de loyer (cave, parking, terrasse, mezzanine...) et d'en réguler la valeur en fonction de leur surface.

Enfin, de manière excessivement rigide, le cadre actuel de l'expérimentation ne permet pas d'appliquer la majoration pour des « travaux d'amélioration » futurs (article 17-1 de la loi de 1989) quand les loyers sont encadrés. Cette restriction est contre-productive, parce qu'elle désincite à la réalisation de travaux d'ampleur quand le plafond de loyer est déjà atteint. Dans la mesure où cette majoration doit être acceptée par le locataire en place et ne s'applique pas au locataire futur, nous sommes favorables à en permettre l'application indépendamment du plafond et du complément de loyer.

b) Le droit doit être adapté pour tenir compte des autres méthodes de contournement (colocation, « coliving », bail mobilité)

Le complément de loyer est la méthode la plus répandue de contournement de l'encadrement des loyers, mais ce n'est pas la plus dommageable :

- Le « bail civil » : certains bailleurs détournent le droit commun des contrats, en principe réservé aux résidences secondaires, pour échapper aux dispositions d'ordre public de la loi de 1989 et à l'encadrement des loyers, au moyen d'un « bail code civil » ; le juge peut requalifier le contrat pour le faire entrer dans le cadre de la loi de 1989, mais en attendant le locataire ne peut pas bénéficier du contrôle de l'autorité administrative et de l'avis de la commission départementale de conciliation ;

- La colocation : l'encadrement des loyers est particulièrement difficile à faire appliquer en colocation, à cause de la distinction entre des parties privatives et des parties communes et de l'existence de baux multiples rendant très difficile la contestation du loyer sans action conjointe ;
- Le « *coliving* » : forme particulière de colocation associée à des prestations de services, l'encadrement des loyers est contourné par l'application de charges élevées imposées au locataire en plus du loyer.

Nous proposons les solutions suivantes :

- Bail civil : donner à tout locataire d'une résidence principale, quel que soit le contrat et la qualification du logement dans le contrat, les mêmes droits qu'avec un bail « loi de 1989 », en ce qui concerne notamment les démarches possibles avant la saisine du juge ;
- Colocation : permettre à tout colocataire de contester le loyer. Le loyer de référence individuel doit être égal à la surface privative, plus la surface commune divisée par le nombre de colocataires. Pour ne pas léser le bailleur, qui supporte des coûts plus importants (densité d'occupation, *turn-over*), la catégorie de surface ne tiendra compte que du nombre de pièces privatives.
- *Coliving* : imposer une transparence des charges dans le contrat (montant distinct de charges pour chaque service).

Permettre de refuser certains services individuels (par exemple le nettoyage des parties privatives).

Enfin, comme outil général d'information et de régulation, nous proposons d'obliger les plateformes à indiquer sur chaque annonce la position du loyer par rapport à la fourchette de l'encadrement (comme cela se fait déjà pour les prix de vente) et d'imposer au bailleur de renseigner le motif justifiant un complément de loyer éventuel. Outre l'intérêt pédagogique de la mesure, cela permettrait de faciliter le contrôle en amont des compléments des loyers.

4) Il faut faciliter les possibilités de recours du locataire tout en apportant de la sécurité juridique au bailleur

a) Les possibilités de recours du locataire doivent être simplifiées et, en ce qui concerne le complément de loyer, étendues

Le législateur a voulu bien faire et a prévu de nombreuses procédures pour permettre au locataire de contester le loyer. Il y a une procédure pour le bail initial, une procédure pour le renouvellement, une procédure si le contrat n'indique pas le plafond de référence majoré, une procédure pour le complément de loyer... mais toutes ces procédures sont assorties de délais et de conditions spécifiques. La multiplicité de ces procédures est d'autant plus incompréhensible qu'elles ne sont pas exclusives les unes des autres. La complexité et la rédaction incertaine de l'article 140 de la loi Élan peuvent même

introduire un doute sur les droits du locataire, sans apporter davantage de sécurité juridique au bailleur.

En outre, le locataire n'a que trois mois pour contester le complément de loyer, ce qui est évidemment trop peu, alors qu'il a trois ans pour contester le loyer de base – y compris après la fin du bail, ce qui peut sembler excessif.

Nous proposons une procédure unique par laquelle le locataire pourrait contester à tout moment le loyer, sans distinction entre le loyer de base et le complément de loyer.

En contrepartie, le juge devrait pouvoir constater un complément de loyer, même si aucun complément de loyer n'est mentionné au bail. Le cadre actuel est rigide et injuste : si le bail mentionne un complément de loyer, le bailleur a immunité au bout de trois mois ; si la distinction formelle entre loyer de base et complément de loyer n'apparaît pas, le juge ne pourra pas tenir compte des caractéristiques exceptionnelles du logement. Pour que les bailleurs ne se sentent pas pour autant dispensés de l'obligation de mentionner et de justifier le complément de loyer dans le bail, le complément de loyer reconnu par le juge ne s'appliquera que pour la période qui suit le déclenchement de la procédure.

Enfin, pour favoriser les solutions amiables et ne pas surcharger les tribunaux, il est primordial de renforcer la crédibilité des avis des commissions départementales de conciliation (CDC), qui souffrent pour l'instant d'une trop grande hétérogénéité d'un dossier ou d'un

territoire à l'autre. Une publication des avis permettrait d'harmoniser les solutions proposées, de constituer une forme de « jurisprudence » et d'augmenter les chances que la décision soit acceptée par les deux parties.

Il faudrait également que la saisine de la CDC, qui est facultative, soit suspensive du délai de prescription. Sans cela, le locataire n'est pas incité à la saisir.

b) Il faut protéger à la fois le locataire contre les risques de rupture abusives de bail et le bailleur contre les procédures tardives

Le renforcement des possibilités de recours doit aller de pair avec une plus grande protection du locataire et, corrélativement, avec une plus grande sécurité juridique au bénéfice du bailleur.

Dans la situation actuelle, les recours sont en réalité très rares, parce que le locataire craint des mesures de représailles, comme une résiliation du bail.

Nous proposons :

- D'interdire les congés quand le locataire a initié une procédure 12 mois (location vide) ou 6 mois (location meublée) avant l'échéance du bail ; ces délais donnent suffisamment de visibilité au bailleur et empêchent, à

l'inverse, que le locataire conteste le loyer pour faire obstacle à une procédure régulière de congé ;

- De renforcer l'obligation pour le bailleur de justifier le motif du congé. Cela éviterait du contentieux et l'annulation du congé alors que le locataire est déjà parti.

Avec ces différentes mesures, le locataire aura réellement les moyens de contester le loyer en temps utile, c'est-à-dire en cours de bail. Dès lors, le délai de trois ans dont il dispose pour agir ne paraît plus justifié. Si les droits du locataire doivent être renforcés, le bailleur ne doit pas avoir une « épée de Damoclès » au-dessus de la tête pendant plusieurs années après la fin du bail.

Nous proposons donc, sous réserve que les autres réformes proposées soient adoptées, que le délai de prescription des actions relatives à l'encadrement des loyers soit abaissé à un an, un délai qui semble raisonnable au regard des nouveaux droits dont bénéficiera le locataire durant cette période.

Conclusion

Les mesures que nous proposons sont particulièrement équilibrées et équitables. Elles n'opposent pas bailleurs et locataires et ne privilégient pas de manière déraisonnable les intérêts des uns au détriment des autres. Elles s'inscrivent, à ce titre, dans la perspective d'une pérennisation crédible de l'encadrement des loyers.

Certaines mesures sont favorables aux locataires et aux communes concernées :

- D'abord, la pérennisation elle-même du dispositif, et son extension à toutes les communes TLV volontaires ainsi que, exceptionnellement, à certaines communes non TLV ;
- Le doublement des amendes et le transfert de leur produit aux communes chargées du contrôle ;
- La régulation du complément du loyer, en tout cas de tous ses éléments qui sont faciles à objectiver ;
- La justification du complément de loyer dès les annonces ;
- La possibilité de contrôler les loyers pour les faux baux civils, sans attendre la requalification du contrat par le juge ;
- L'application réelle de l'encadrement des loyers à la colocation ;
- La transparence des charges imposées en cas de « *coliving* » et la possibilité de refuser certains services trop coûteux ;
- La simplification des procédures de contestation et la possibilité de contester le complément de loyer au-delà de trois mois ;
- La protection du locataire contre les résiliations abusives de bail.

D'autres mesures constituent un rééquilibrage au bénéfice des bailleurs :

- La possibilité de revaloriser le loyer au-delà du plafond majoré au renouvellement du bail, tant que le locataire ne change pas ;
- La possibilité de valoriser directement, mais de façon encadrée, les surfaces annexes ;
- La suppression de certaines exclusions trop générales à l'application d'un complément de loyer ;
- La possibilité pour le juge de constater un complément de loyer justifié, même s'il ne figure pas explicitement dans le bail ;
- La possibilité d'appliquer, au-delà du plafond de loyer, une majoration pour travaux d'amélioration, dans les conditions prévues à l'article 17-1 de la loi de 1989 ;
- En colocation, un mode de calcul du loyer global favorable au bailleur, par la prise en compte des seules pièces privatives pour déterminer la catégorie de surface du logement ;
- La réduction de trois ans à un an du délai de prescription des actions relatives au loyer, avec toutefois un caractère suspensif de la saisine de la CDC.

Enfin, certaines mesures de transparence et de clarification sont favorables à la fois au locataire et au bailleur :

- La simplification des catégories de logements (suppression du critère de date de construction) ;
- Le renforcement de la fiabilité et de la complétude des données transmises par les professionnels ;
- La publication commentée de la jurisprudence et des avis des commissions départementales de conciliation.

À terme, toujours dans cette logique de transparence et de régulation non contentieuse, nous pourrions envisager de créer dans les communes volontaires un registre des logements mis en location à titre de résidence principale, précisant les caractéristiques du logement et le loyer pratiqué.

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

(par ordre chronologique)

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

M. Damien Botteghi, directeur de l'habitat de l'urbanisme et des paysages

M. Yoann La Corte, sous-directeur de légalisation de l'habitat et des organismes de logement social

Mme Emmanuelle Poligne, cheffe du bureau du parc locatif privé et des rapports locatifs

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

M. Clément Pavard, adjoint à la directrice des études

Mme Cécile Can, chargée d'études juridiques

M. Louis du Merle, directeur juridique

Table ronde :

APUR - Atelier parisien d'urbanisme

M. Alexandre Labasse, directeur général

Mme Stéphanie Jankel, directrice d'études

PriceHubble

M. Loeiz Bourdic, chef de projet

Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (Inrae)

Mme Marie Breuillé, directrice de recherche *(en visioconférence)*

M. Yoann Morin, maître de conférences en économie

M. Martin Regnaud, data science manager à Aviv

M. Camille Grivault, géographe indépendant

Audition conjointe :

Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP)

M. Denis Caniaux, directeur général

Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP)

Mme Véronique Vaillant Scholastique, directrice

Table ronde :

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) Gironde

M. David Coutreau, conseiller juriste

M. Thomas Dematos, conseiller juriste

M. Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux, chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire

Mme Camille Moreau, responsable du Centre permis de louer/diviser - Encadrement des Loyers, au sein de la direction de l'habitat et de la politique de la ville

M. Adrien Delacroix, président Plaine commune habitat, adjoint au maire de Saint-Denis, chargé de l'urbanisme et de l'aménagement durable

M. Tristan Bodin, directeur de l'habitat et du renouvellement urbain

Mme Sixtine Rhodes, chargée de mission politiques de l'habitat

M. Renaud Payre, vice-président, en charge de l'habitat, de la politique de la ville et du logement social à La Métropole de Lyon

Audition conjointe :

La Fondation pour le logement des défavorisés* (ex Fondation Abbé Pierre)

M. Manuel Domergue, directeur des études

Mme Eléonore Schmitt, chargée de mobilisation

Association Alda

Mme Malika Peyraut, co-présidente

Table ronde

Union Nationale des Propriétaires Immobiliers* (Fédération UNPI)

M. Denis Jacques, membre du conseil d'administration de l'UNPI et président de l'UNPI 33-24

M. Frédéric Pelissolo, conseiller du président

Union des syndicats de l'immobilier* (UNIS)

Mme Danielle Dubrac, présidente

Mme Céline Paradol, présidente-adjointe

M. Géraud Delvolve, délégué général

Mme Emmanuelle Benhamou, juriste immobilier

La Fédération Nationale de l'Immobilier* (FNAIM)

M. Loïc Cantin, président

Mme Joëlle Goepfert, directrice de cabinet

Syndicat national des professionnels immobiliers* (SNPI)

Mme Albane Bonnieux-Corbel, juriste

Table ronde

Brigade Associative Inter Locataires

M. Antoine Boussard, coordinateur

Association nationale de consommateurs et usagers* (CLCV)

M. David Rodrigues, service juridique « Consommation, logement et cadre de vie »

Confédération Nationale du Logement (CNL)

M. Eddie Jacquemart, président national

M. Gabriel Mouches, chargé de mission « Logement et consommation »

L'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

M. Alain Misse Moukouri, juriste

Mme Gabrielle Fack, professeur d'économie à l'université Paris Dauphine - PSL

M. Guillaume Chapelle, professeur d'économie à CY Cergy Paris Université

M. Gilles Lurton, maire de Saint-Malo

Mme Marylise Fleuret-Pagnox, vice-présidente de la communauté d'agglomération de La Rochelle

M. Pierre Madec, Économiste, chargé d'étude à l'observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), centre de recherche en économie de Sciences Po

Audition conjointe

Ville de Lille

Mme Anissa Baderi, adjointe au maire, en charge de la politique de l'habitat

M. Thomas Peeters, responsable de service « Observation & régulation » à la direction de l'habitat

Mme Sophie Huchette, directrice de l'habitat (*à confirmer*)

Ville de Montpellier

M. Laurent Nison, adjoint au maire et conseiller de Montpellier Méditerranée Métropole, délégué aux grands travaux, à l'embellissement de la ville et du cadre de vie, ainsi qu'à la coordination des travaux

M. Nabil Zaouri, chef du service « Programmation et développement de l'habitat », rattaché à la direction de l'habitat et des parcours résidentiels de la Métropole de Montpellier

Communauté d'agglomération Pays-Basque (CAPB)

M. Jean-René Etchegaray, président de la communauté d'agglomération Pays-Basque et maire de la ville de Bayonne

M. Roland Hirigoyen, vice-président en charge de l'habitat, du logement et de la politique de la ville

** Ces représentants d'intérêts ont procédé à leur inscription sur le répertoire des représentants d'intérêts de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP), qui vise à fournir une information aux citoyens sur les relations entre les représentants d'intérêts et les responsables publics lorsque sont prises des décisions publiques.*