



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Envolée des loyers à Aubagne

Question écrite n° 10395

Texte de la question

Mme Joëlle Mélin attire l'attention de Mme la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation sur la hausse préoccupante des loyers dans la commune d'Aubagne (Bouches-du-Rhône), + 5 % entre juin 2024 et juin 2025, pour atteindre un loyer médian des maisons de 18 euros par mètre carré. Cette dynamique inflationniste intervient alors même qu'Aubagne n'est pas classée en zone soumise à l'encadrement des loyers, privant les locataires, en particulier les familles aux revenus modestes, les jeunes actifs et les étudiants, d'un filet de protection pourtant activé dans d'autres territoires qualifiés de « tendus ». Elle souligne que cette progression des loyers s'additionne à d'autres facteurs aggravants : érosion du pouvoir d'achat, renchérissement des charges énergétiques et d'assurance, rareté de l'offre locative consécutive à la mise sur le marché de logements touristiques de courte durée ou au retrait de « passoires thermiques » (classe G) face aux obligations de la loi Climat et résilience. À Aubagne et dans son bassin de vie (La Ciotat, Cassis), cette tension locative se traduit concrètement par un allongement des listes d'attente, une augmentation des refus de dossiers et un exode résidentiel vers des communes périphériques moins bien desservies, avec pour corollaire une hausse des coûts de transport et une fragilisation de l'accès à l'emploi. Dans un contexte où le Gouvernement annonce pour 2026 une « année blanche » de gel des barèmes et de nombreuses dépenses publiques, l'absence d'un dispositif correcteur ciblé risque, selon elle, d'accentuer la fracture territoriale entre les communes déjà protégées par l'encadrement et celles qui, comme Aubagne, supportent la hausse des loyers sans pouvoir mobiliser d'outil régulateur adapté. Elle souhaite connaître, dans les meilleurs délais, la position précise du Gouvernement et le calendrier d'éventuelles décisions réglementaires permettant de protéger concrètement les ménages d'Aubagne et, plus largement, ceux des communes françaises confrontées à des hausses rapides des loyers sans bénéficier des outils d'encadrement actuellement réservés à quelques territoires.

Texte de la réponse

L'encadrement du niveau des loyers est un dispositif expérimental mis en place par l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), jusqu'au 24 novembre 2026. Il permet d'encadrer les loyers par le biais de la fixation, par arrêté préfectoral, d'un loyer de référence, d'un loyer de référence majoré et d'un loyer de référence minoré. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence pouvaient, jusqu'au 24 novembre 2022, en demander la mise en œuvre pour les communes situées en zone de tension locative, lorsque certains critères fixés par la loi étaient réunis. La métropole d'Aix-Marseille-Provence n'ayant pas formulé une telle demande pour la commune d'Aubagne, cette dernière ne peut pas bénéficier de ce dispositif expérimental. L'expérimentation est en cours d'évaluation. Comme le prévoit l'article 140 de la loi ELAN, le Gouvernement rendra un rapport d'évaluation sur l'expérimentation au Parlement au plus tard en mai 2026. Des dispositions de droit commun permettent de réguler l'évolution des loyers, indépendamment des dispositions évoquées ci-dessus. Tout d'abord, s'agissant des loyers en cours de bail, l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que le loyer peut être révisé à l'initiative du bailleur une fois par an, à la date indiquée sur le bail ou à la date anniversaire du contrat si une clause du bail le prévoit. L'augmentation annuelle du loyer ne peut

alors pas être supérieure à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee. Le loyer peut également être majoré en cours de bail à la suite de travaux de rénovation réalisés par le bailleur. L'accord du locataire est alors nécessaire pour augmenter le loyer. Depuis le 24 août 2022, la loi interdit la révision et la majoration de loyer en cours de bail des logements classés F ou G. Cette dernière mesure concerne les baux conclus à compter de cette date et s'applique progressivement aux baux en cours. Par ailleurs, l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 précitée encadre l'évolution des loyers en zone de tension locative, comme à Aubagne, dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017, pris en application de cet article et modifié annuellement, prévoit notamment que le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé dans la limite de l'IRL. Toutefois, le bailleur peut envisager une évolution du loyer supérieure à l'IRL, dans certaines conditions, lorsqu'il entreprend des travaux d'amélioration ou de mise en conformité du logement avec les critères de décence ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. De plus, il est également possible, dans les communes soumises à la taxe sur les logements vacants, comme à Aubagne, de soumettre, sur décision de l'organe délibérant, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation à une autorisation préalable, afin notamment de réguler le développement des meublés de tourisme. Lorsque la commune est membre d'un EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement. Enfin, plus globalement, le Gouvernement porte plusieurs dispositions dans la loi de finances 2026 afin de soutenir la construction de logements, notamment par un soutien accru de 500M€ pour les bailleurs sociaux ainsi que la mise en place d'un statut du bailleur privé devant permettre la construction de 50 000 nouveaux logements.

Données clés

Auteur : [Mme Joëlle Mélin](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (9^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10395

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Aménagement du territoire et décentralisation](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [21 octobre 2025](#), page 8524

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 1056