



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Assurer le respect de l'encadrement des loyers

Question écrite n° 11278

Texte de la question

M. Emmanuel Grégoire attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur l'irrespect actuel de l'encadrement des loyers, pourtant consacré par la loi n° 2018-1021. En application de l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite « ELAN »), le dispositif d'encadrement des loyers a été instauré afin de réguler le marché locatif et protéger les locataires contre des hausses excessives. Or selon le 5e baromètre de la Fondation pour le logement des défavorisés publié en septembre 2025, 32 % des annonces sur les 20 000 recensées entre 2024 et 2025 dépassent les plafonds de loyer fixés ville par ville, une proportion en hausse de 4 points sur un an. Plusieurs rapports indiquent que les loyers pratiqués dépassent fréquemment les plafonds fixés par la réglementation, sans que des sanctions effectives ne soient mises en œuvre. Si cette situation fragilise la crédibilité du dispositif, elle interroge également sur la capacité de l'État et des collectivités à assurer un contrôle effectif et à garantir le respect des règles établies. Il lui demande donc de préciser ce qui est prévu pour faire respecter l'encadrement des loyers, en indiquant le nombre de contrôles effectués depuis le 1er janvier 2024 par les services de l'État et les collectivités territoriales pour vérifier le respect de l'encadrement des loyers ; le nombre de sanctions prononcées depuis le 1er janvier 2024 à l'encontre des personnes physiques ou morales ayant pratiqué des loyers supérieurs aux plafonds fixés ; les mesures que le Gouvernement entend prendre pour renforcer l'efficacité du dispositif, notamment en matière de transparence des annonces et de sanctions dissuasives.

Texte de la réponse

Le dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers mis en place par l'article 140 de la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, prévoit plusieurs procédures de contestation du dépassement de loyer de référence majoré. La première est la tentative de conciliation devant la commission départementale de conciliation. En cas d'échec, la deuxième possibilité de contestation consiste pour le locataire à saisir le juge judiciaire. Enfin, la loi a prévu une procédure administrative de mise en demeure par le préfet de département du bailleur en cas de dépassement du plafond de loyer et de sanctions administratives en l'absence de régularisation. Le respect de l'encadrement du niveau des loyers repose pour partie sur la bonne connaissance par les parties du dispositif. C'est pour cette raison que certains des territoires qui expérimentent cet encadrement ont mis en place des outils, de type simulateur, pour permettre aux locataires et aux bailleurs de vérifier le loyer maximum à respecter. Ces outils sont souvent assortis de la possibilité de signaler en ligne les dépassements de loyers. Des campagnes d'information sont également organisées, notamment à Paris. Le réseau des agences départementales d'information sur le logement (ADIL) participe également à l'information du public sur le dispositif : le nombre de consultations sur l'encadrement du niveau des loyers enregistrées par ces associations augmente chaque année. S'agissant de l'aspect répressif, un peu plus de 1 500 mises en demeure, tous territoires confondus, ont été réalisées par les services des préfectures depuis 2019, date de la première mise en œuvre du dispositif pour le territoire de Paris, sachant que l'expérimentation a été mise en place plus tardivement à Montpellier, Bordeaux et Lyon et qu'elle est encore récente à Grenoble et au Pays Basque. Plus de 30 % de ces mises en demeure ont, à ce jour, donné lieu à une régularisation des contrats de location et à la restitution des trop perçus et 75 amendes ont été prononcées. Enfin, les annonces immobilières font l'objet de campagnes annuelles de contrôle par les services chargés de la

concurrence et de la répression des fraudes. 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.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Grégoire](#)

Circonscription : Paris (7^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11278

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [2 décembre 2025](#), page 9689

Réponse publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 987