



14ème législature

Question N° : 23585	De M. Olivier Falorni (Radical, républicain, démocrate et progressiste - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >location	Analyse > loyers. décret du 20 juillet 2012.
Question publiée au JO le : 09/04/2013 Réponse publiée au JO le : 17/12/2013 page : 13280		

Texte de la question

M. Olivier Falorni attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions permettant d'encadrer les loyers, prises par décret en date du 20 juillet 2012. Cette politique volontariste qui s'applique lors d'une relocation ou du renouvellement du bail permet, dans l'attente du projet de loi sur le logement et l'urbanisme, d'encadrer les prix du loyer et les charges locatives. Toutefois, le nouveau locataire ne dispose d'aucun moyen pour s'assurer que les conditions du décret lui soient appliquées. Le décret n'oblige pas le bailleur à justifier du précédent montant des loyers, ni même à lui communiquer les coordonnées de l'ancien locataire et, enfin, l'administration ne peut le renseigner car elle n'est pas déliée du secret professionnel. Le seul recours à la commission départementale de conciliation pour contester les litiges relatifs à l'application du décret, procédure peu sollicitée, peut pousser les bailleurs à une réévaluation supérieure à l'indice de référence des loyers. Il lui demande donc quelles mesures elle peut mettre en œuvre afin de faire respecter les dispositions du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012.

Texte de la réponse

La hausse importante des loyers constatée au moment de la relocation dans certaines agglomérations en France métropolitaine et en Outre-mer a conduit le Gouvernement à encadrer l'évolution de certains loyers. Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 est une mesure qui marque la volonté politique du Gouvernement d'agir rapidement dans les limites permises par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 concernant les rapports locatifs. Ce décret, pris en application de l'article 18 de la loi susvisée, prévoit que, dans les zones où des tensions anormales du marché locatif ont été constatées à partir de critères objectifs et définis par la loi de 1989 susvisée, les loyers tant à la relocation que lors d'un renouvellement de bail, ne peuvent subir d'augmentation autre que celle résultant de l'application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). L'analyse des conditions d'application du décret de 2012 et les concertations menées récemment sur les rapports bailleurs locataires ont mis en évidence certaines difficultés de mise en œuvre de l'encadrement de l'évolution des loyers à la relocation. En effet, alors que le décret prévoit que le nouveau loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé, le locataire ne dispose pas de moyens légaux imposant au bailleur de lui transmettre l'information relative au montant de ce dernier loyer. Afin de permettre au locataire de s'assurer du respect des dispositions du décret et de rendre son application effective, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), voté en première lecture le 17 septembre 2013 par l'Assemblée nationale et le 28 octobre 2013 par le Sénat, prévoit de modifier la loi du 6 juillet 1989 susvisée en rendant obligatoire la mention dans le bail de cette information. En complément, il est également prévu un dispositif de mise en conformité du bail sanctionnant une information erronée ou manquante. Dans l'attente de l'adoption définitive de ces modifications législatives, le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013



reconduit pour une année le dispositif d'encadrement de l'évolution de certains loyers. La méthodologie utilisée en 2012 pour définir le périmètre géographique d'application a été reconduite afin d'élaborer la liste des communes concernées. Le dispositif juridique reste quant à lui identique dans sa rédaction.