



14ème législature

Question N° : 788	De M. Daniel Goldberg (Socialiste, républicain et citoyen - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > loyers et charges locatives	Analyse > encadrement. perspectives.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 09/10/2012 page : 5553		

Texte de la question

M. Daniel Goldberg alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le projet de décret d'encadrement des loyers de logements privés, en particulier sur ceux de type dit « meublés ». En effet, il semblerait que cette catégorie de logement soit pour l'instant exclue du nouveau dispositif envisagé. Dans son projet, le Gouvernement entend dans les zones sous tension lutter contre la charge que ne cesse de représenter le loyer dans le budget des ménages en encadrant sa hausse lors de la relocation ou du renouvellement de bail. Le Gouvernement s'est fondé sur la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Or, en matière de logement, cette loi ne vise que les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale. Les logements de type « meublé » n'y sont pas soumis au motif qu'il n'est pas considéré que le critère d'habitation principale soit prépondérant pour les caractériser. Pourtant, nombre de locataires louent un logement « meublé » pour une durée supérieure à la location saisonnière. Ces locataires ne pourront donc bénéficier de l'encadrement, légitime, des loyers. De surcroît, le risque existe que des propriétaires soient tentés de se saisir de ce vide juridique pour modifier le statut de leur local d'habitation en logement « meublé ». Au fond, cette situation illustre la nécessité d'une définition légale de la location meublée, pour l'instant uniquement élaborée par la jurisprudence et, par conséquent, incomplète car dépendante des cas soumis au juge. Dans l'immédiat, il souhaite donc savoir de quelle façon le Gouvernement compte élargir le projet de décret aux logements de type « meublé » afin de garantir à leurs locataires de ne plus subir les hausses élevées de loyers et d'éviter un contournement de cette mesure de justice annoncée par le Président de la République.

Texte de la réponse

Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, vise à encadrer les loyers à compter du 1er août et pour une durée d'un an. Les dispositions de ce décret, prises en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, visent à encadrer la hausse des loyers à la relocation des baux renouvelés des logements régis par cette loi et ne s'appliquent pas aux locations meublées. Seuls, l'article 3-1 sur les diagnostics techniques, les deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1 relatifs à la décence, de la loi du 6 juillet 1989, s'appliquent aux locations meublées. Les dispositions concernant la location de logements meublés sont contenues à l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit un certain nombre de mesures relatives à la protection des occupants telles que l'obligation pour le bailleur de rédiger un contrat, la durée du bail, les modalités de révision du loyer, les conditions de renouvellement et les délais de préavis. Étendre une mesure d'encadrement des loyers à des logements autres que ceux régis par la loi du 6 juillet 1989 aurait nécessité des dispositions d'ordre législatif. Le décret n° 2012-894 du



20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, mesure d'urgence marquée par la volonté politique d'agir vite, dans les limites permises par la loi, est la première étape de la politique globale que le Gouvernement souhaite mener en faveur du logement. Dans les prochains mois, une large concertation sera engagée avec l'ensemble des partenaires du logement sur l'équilibre des rapports bailleurs locataires. A cette occasion, la question du logement meublé, notamment sa nature et sa définition, fera l'objet d'une réflexion spécifique. Cette large concertation devrait aboutir à un projet de loi-cadre sur le logement qui devrait être voté dans le courant de l'année 2013.