



14ème législature

Question N° : 96803	De Mme Valérie Rabault (Socialiste, écologiste et républicain - Tarn-et-Garonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > encadrement des loyers. mise en oeuvre.
Question publiée au JO le : 21/06/2016 Réponse publiée au JO le : 04/04/2017 page : 2792 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 06/12/2016 Date de renouvellement : 21/03/2017		

Texte de la question

Mme Valérie Rabault appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur l'encadrement des loyers prévu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur). Pour lutter contre la hausse des loyers et favoriser l'accès au logement dans les zones tendues, la loi Alur a créé un mécanisme d'encadrement des loyers applicable dans plus de 1 100 communes, dont les conditions de mise en œuvre sont définies par le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015. Pour devenir effectif, ce mécanisme doit faire l'objet d'un arrêté préfectoral fixant les montants des loyers de référence applicables localement, à partir des données produites par les observatoires locaux des loyers des territoires concernés. À ce jour, ce dispositif ne s'applique pourtant qu'à la seule ville de Paris. Elle lui demande donc de préciser les modalités et le calendrier d'agrément des observatoires locaux.

Texte de la réponse

Dès 2013, le ministère en charge du logement a mis en place une phase expérimentale pour déployer les premiers dispositifs d'observation des loyers, réunis dans un réseau de 18 observatoires. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est ensuite venue fixer un cadre légal concernant le statut et les missions de ces observatoires. Ainsi, l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, précise que des observatoires locaux des loyers peuvent être créés par les collectivités territoriales ou par l'État et que « ces observatoires ont notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données. » Sous certaines conditions, notamment le respect de prescriptions méthodologiques et de critères de composition des instances dirigeantes de l'observatoire, ces observatoires peuvent, à leur demande, être agréés par le ministre chargé du logement. D'après l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans les zones soumises à la taxe sur les logements vacants (dites zones tendues) et qui disposent d'un observatoire local des loyers agréé par le ministre chargé du logement, le niveau des loyers est encadré suivant des valeurs fixées par arrêté préfectoral. Il convient de rappeler que le Gouvernement avait agi dès l'été 2012 pour empêcher une hausse excessive des loyers en encadrant par décret l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors d'un renouvellement du bail dans les zones tendues. Le Gouvernement est pleinement engagé pour mettre en œuvre les dispositions de la loi ALUR. Le déploiement des observatoires des loyers s'est poursuivi depuis la mise en œuvre de la phase expérimentale. Désormais, le réseau compte 24 observatoires répartis sur tout le territoire national, couvrant des zones tendues ou non, en métropole et dans les outre-mer (un observatoire des loyers est

présent sur l'île de La Réunion). Parmi ces observatoires, quatre bénéficient d'un agrément ministériel : Paris, Lille, Alençon et Rennes. Cette année encore, de nouveaux observatoires des loyers devraient voir le jour, en particulier en Corse, suite à l'appel à candidature lancé par le ministère du logement et grâce à l'appui technique et financier qu'il apporte à ces structures. L'association nationale pour l'information sur le logement (ANIL), en charge de l'animation du réseau, a également récemment mis en place un portail Internet mettant à disposition du public les niveaux de loyers du parc locatif privé résultant des travaux de collecte et d'analyse statistique menés par les observatoires des loyers. En fournissant des éléments de repère utiles aux propriétaires, aux locataires et aux professionnels de l'immobilier, cet outil concourt pleinement à l'objectif de transparence du marché locatif privé poursuivi par les observatoires. Concernant l'encadrement du niveau des loyers, le dispositif s'applique pour la ville de Paris depuis le 1er août 2015. Un arrêté a été pris le 20 juin dernier par le préfet de la région Île-de-France pour reconduire cet encadrement à partir du 1er août 2016 et actualiser les valeurs des loyers de référence. Par ailleurs, le 29 juin dernier, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, dont l'agrément ne couvrait jusqu'alors que la ville de Paris, a vu cet agrément étendu à toute l'agglomération parisienne. Le temps de collecter un nombre suffisant de données pour fixer les loyers de référence, l'encadrement des loyers pourra donc être élargi à l'ensemble de l'agglomération parisienne d'ici 2018. L'encadrement des loyers concerne désormais la ville de Lille : suite à deux années de recueil des données et d'échanges avec les acteurs locaux, le dispositif est opérationnel depuis le 1er février 2017.