



15ème législature

Question N° : 39978	De Mme Brigitte Kuster (Les Républicains - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >lois	Tête d'analyse >Non-respect de l'encadrement des loyers à Paris	Analyse > Non-respect de l'encadrement des loyers à Paris.
Question publiée au JO le : 06/07/2021 Réponse publiée au JO le : 01/03/2022 page : 1342		

Texte de la question

Mme Brigitte Kuster attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur l'encadrement des loyers à Paris. Instauré en juillet 2019, il encadre les loyers des logements meublés et non meublés du parc locatif privé parisien avec comme finalité de maîtriser l'augmentation du prix des locations d'appartement. Ce 1er juillet 2021 interviendra d'ailleurs le deuxième anniversaire de l'instauration de ce dispositif. Si l'objectif de permettre de maintenir le logement accessible aux classes populaires, moyennes et aux étudiants, est louable, il apparaît toutefois qu'il se montre inefficace à faire réellement baisser le prix de la location immobilière pour les particuliers. En effet, sur 17 000 annonces analysées au cours des douze derniers mois, 54 % s'avèrent en réalité ne pas respecter la législation en vigueur. Si entre juillet 2019 et mars 2020 les loyers des locations ont baissé, l'encadrement n'est pas nécessairement le facteur unique de cette tendance. La crise sanitaire contribue également à une actualisation des prix des logements sur le marché locatif privé parisien. Les annonces pour des petites surfaces sont celles qui respectent le moins la loi, puisque huit locations non meublées sur dix sont illégales. Parmi les meublés, ce taux atteint 73 %. Aucun arrondissement parisien n'est d'ailleurs épargné. En moyenne, le surplus de loyer mensuel atteint ainsi 100 euros pour les logements non meublés et 130 euros pour les meublés. Cela expose particulièrement les foyers aux revenus modestes et les étudiants aux difficultés de se loger dans Paris. Les critères de « localisation et de confort » n'étant pas gravés dans le marbre de la loi, le montant des surplus n'étant pas encadré, les dérives sont fréquentes et rendent inopérant l'encadrement des loyers. Si la pertinence de l'encadrement des loyers peut être discutable au regard du risque de perte de rentabilité de l'investissement locatif, ce dispositif a acquis force de loi et il convient donc de s'assurer de son respect et de son application. Au regard de ces éléments, elle lui demande si le Gouvernement entend maintenir l'encadrement légal des loyers. Si oui, elle souhaite savoir quelles mesures il va prendre pour garantir le respect de la loi, à défaut de l'actualiser pour permettre sa bonne exécution.

Texte de la réponse

L'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023. Sur le territoire éligible, le préfet de département (ou préfet de région pour l'Île-de-France) prend chaque année un arrêté fixant un loyer de référence pour chaque secteur géographique et catégorie de logement donnés. Le loyer de référence correspond au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyer constatés par l'observatoire local des loyers. Le préfet fixe également le loyer de référence

majoré, égal au loyer de référence augmenté de 20 %, et le loyer de référence minoré, égal au loyer de référence diminué de 30 %. Lorsque le loyer fixé au contrat est égal au loyer de référence majoré, les parties peuvent prévoir un complément de loyer dûment justifié par des caractéristiques de confort et de localisation, délimitées par l'article 3 du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire peut contester le complément de loyer devant la commission départementale de conciliation (CDC) dans un délai de trois mois à compter de la conclusion du bail ou contester son loyer devant le juge. En outre, en cas de dépassement du loyer de référence majoré par le loyer mentionné au contrat, hors complément de loyer, le locataire peut exercer une action en diminution du loyer. En termes de sanction, lorsque le préfet constate un manquement au dispositif d'encadrement du niveau des loyers, il peut mettre en demeure le bailleur de mettre en conformité le contrat et de restituer le trop-perçu. À défaut, la loi Elan prévoit une sanction administrative prononcée par le préfet à l'encontre du bailleur d'un montant maximal de 5 000 euros pour une personne physique et de 15 000 euros pour une personne morale. L'expérimentation est entrée en vigueur à Paris à compter du 1er juillet 2019. À la date du 21 janvier 2022, directement ou via le secrétariat de la CDC, la DRIHL avait recensé pour Paris 317 saisines de locataires, dont 197 signalant des dépassements par leurs bailleurs du loyer de référence majoré applicable à leur situation dans le cadre d'une première location ou relocation. Par ailleurs, 21 saisines avaient été reçues contestant un loyer supérieur au loyer de référence majoré au renouvellement de bail et 99 s'opposant au complément de loyer. 225 dossiers déjà instruits ont reçu une issue favorable pour le locataire, suite à régularisation ou conciliation. 10 amendes ont été infligées en l'absence de régularisation de la part du bailleur. Pour améliorer l'effectivité des sanctions et renforcer l'application de cette loi, le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) prévoit la possibilité pour le préfet de déléguer le pouvoir des sanctions administratives aux EPCI volontaires. De plus, le Gouvernement a souhaité prolonger à la fois la durée de l'expérimentation jusqu'en 2026 et rouvrir une période de candidature jusqu'en novembre 2022. Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers donnera également lieu à une évaluation par le Gouvernement qui fera l'objet de la remise d'un rapport au Parlement, six mois avant son terme. Enfin, afin de renforcer l'information des locataires sur l'application de ce dispositif, le Gouvernement a pris plusieurs mesures. D'abord, un arrêté a été pris afin d'imposer la mention du loyer de référence applicable au logement dans le cadre de l'encadrement des loyers, dans les annonces passées par l'intermédiaire des professionnels de l'immobilier. Cette modification réglementaire s'appliquera à compter du 1er avril 2022 et son application sera contrôlée par la DGCCRF. Le projet de loi 3DS a en outre instauré une obligation similaire pour les annonces de particulier à particulier, qui fera également l'objet d'un arrêté.