



16ème législature

Question N° : 3151	De M. Antoine Léaument (La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Les précaires paient le prix d'un encadrement des loyers inefficace	Analyse > Les précaires paient le prix d'un encadrement des loyers inefficace.
Question publiée au JO le : 15/11/2022 Réponse publiée au JO le : 20/12/2022 page : 6572		

Texte de la question

M. Antoine Léaument interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur de l'encadrement des loyers. Instaurée en juillet 2019, cette mesure a pour objectif de protéger les foyers les plus modestes en maîtrisant l'augmentation du prix des locations du parc locatif privé des zones dites tendues. Trois ans après, le constat est sans appel : l'encadrement des loyers ne fonctionne pas. En 2021, à Paris, plus d'une annonce immobilière sur deux propose des prix supérieurs aux seuils fixés par la loi. Pour donner quelques exemples, un logement d'une superficie de 19 m² est loué à 915 euros par mois à Paris, soit 188 euros de plus que le loyer de référence, ou un 20 m² loué à 890 euros au lieu de 778 euros. En 2021, les loyers proposés sont en moyenne 130 euros au-delà de ce que prévoit l'encadrement. Les logements les plus concernés sont ceux dont la surface est inférieure à 20m². Il n'est pas difficile d'en conclure que ce sont les étudiants, jeunes, précaires qui sont les plus impactés. En 2020, à Paris et malgré ces chiffres alarmants, ce sont seulement 102 dossiers remontés en préfecture et 9 amendes délivrées. Cet encadrement est si peu contraignant qu'il est devenu simple pour les propriétaires de contourner la loi par le biais d'alternatives. Une simple démarche sur un moteur de recherche permet d'avoir la réponse en un seul clic : louer par le biais d'un bail de résidence secondaire, d'un bail saisonnier ou inscrire un complément de loyer dans le contrat en raison d'une soi-disant vue. Tout repose alors sur le locataire. Pour autant, cet encadrement vise à protéger les foyers les plus modestes : ils ne peuvent donc pas se permettre de rentrer en conflit avec les propriétaires et sont finalement contraints d'accepter la moindre offre tant il est difficile de se loger dans les villes concernées par l'encadrement des loyers. Par ailleurs, s'il faut un encadrement contraignant des loyers, il apparaît plus qu'urgent de bloquer et de baisser les prix de l'énergie et ce, de manière pérenne, afin d'éviter une hausse des charges que les propriétaires font peser sur les locataires, ou dont les locataires doivent s'acquitter eux-mêmes. Il l'interroge donc sur ce qu'il compte mettre en œuvre pour faire face à la crise du logement que subissent les plus précaires.

Texte de la réponse

L'encadrement de l'évolution ou du niveau des loyers se traduit dans deux dispositifs : le premier dispositif concerne l'encadrement de l'évolution des loyers en zone tendue, dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, prévu par le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 et prorogé par le décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022. Le deuxième dispositif, introduit par la loi dite « ELAN » (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018, vise l'encadrement du niveau des loyers dans le cadre d'une expérimentation qui devait initialement durer 5 ans, mais qui a été prolongée jusqu'en 2026 par la loi n° 2022-217

du 21 février 2022 dite « 3DS ». L'expérimentation, qui vise à encadrer les loyers et ainsi lutter contre les niveaux de loyers abusifs dans les grandes agglomérations, fera l'objet de la remise d'un rapport au Parlement six mois avant son terme. Afin de renforcer l'effectivité du dispositif, la loi « 3DS » a par ailleurs inséré un nouvel article 2-1 dans la loi du 6 juillet 1989 pour préciser le contenu des annonces immobilières et y prévoir des informations relatives à l'encadrement des loyers, notamment le loyer de référence à ne pas dépasser pour le logement mis en location. Les informations contenues dans les annonces de particuliers ont été précisées par un arrêté du ministre chargé du logement en date du 21 avril 2022. Ce corpus juridique est venu renforcer les obligations pesant déjà sur le contenu des annonces publiées par les professionnels de l'immobilier. L'article 140 de la loi ELAN, relatif à cette expérimentation, prévoit que lorsque le représentant de l'État dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas le loyer de référence majoré applicable au logement, il peut initier une procédure de sanction administrative. Le locataire peut également saisir la commission départementale de conciliation (CDC) de son département, cette saisine étant dans certains cas obligatoire avant toute saisine du juge. À la mi-novembre 2022, directement ou via le secrétariat de la CDC, les services de la direction régionale et interdépartementale à l'hébergement et au logement (DRIHL) d'Île-de-France avaient recensé pour Paris 443 saisines recevables de locataires (533 au total avec les irrecevables) en application de ces dispositions. 80 % des demandes instruites à ce jour ont donné lieu à une suite favorable au locataire, sans qu'il soit nécessairement besoin de prononcer une amende à l'encontre du bailleur via la procédure de conciliation préalable. Enfin, s'agissant des contrôles et des sanctions, la loi « 3DS » a introduit un mécanisme de délégation du pouvoir de sanctions du préfet vers la collectivité. Les premiers travaux relatifs à l'impact de l'encadrement des loyers sur les marchés locatifs laissent à penser que ce dispositif joue son rôle. Ainsi, une étude publiée en février 2021 par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et portant sur l'encadrement des loyers au second semestre 2019, a conclu à un effet modérateur indéniable mais limité du dispositif sur le premier semestre étudié. Plus récemment, dans une communication datant du mois d'août 2022, l'OLAP confirme la décélération de la hausse des loyers des logements privés dans l'agglomération parisienne en 2021 pour la deuxième année consécutive. Il relève également que le niveau de la hausse à Paris est le plus faible depuis cinq et que ce résultat est pour une part dû au dispositif d'encadrement des loyers. Enfin le Gouvernement a engagé une action résolue pour limiter les effets de l'augmentation du coût de l'énergie et de l'inflation à travers, d'une part, le bouclier tarifaire et, d'autre part les mesures prises durant l'été pour préserver le pouvoir d'achat. La limitation de l'impact de l'inflation sur les loyers est l'objet même de l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat qui prévoit une revalorisation anticipée au 1er juillet 2022 de toutes les aides personnelles au logement et un plafonnement de l'indice de référence des loyers servant notamment à la revalorisation des loyers en cours de bail. Au regard de l'évolution constatée et des prévisions d'évolution de l'indice de référence des loyers, le Gouvernement considère que l'encadrement des loyers, couplé aux autres mesures prises dans la conjoncture actuelle, est de nature à protéger efficacement les citoyens du contexte inflationniste actuel.