



14^{ème} législature

Question N° : 50

de M. Salen Paul (Union pour un Mouvement Populaire - Loire)

Question écrite

Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement

Rubrique > baux

Tête d'analyse > loyers

Analyse > blocage. impacts

Question publiée au JO le : **03/07/2012** page : **4259**

Réponse publiée au JO le : **16/10/2012** page : **5743**

Texte de la question

M. Paul Salen attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les conséquences incertaines de la mise en place d'un système d'encadrement des loyers. D'après ce que rapportent les médias, le ministère du logement envisage d'étendre le champ d'application de la loi de 1989 sur les rapports locatifs autorise, pour les zones anormalement chères. Ainsi, chaque année au mois d'août, dans ces zones un décret limite la hausse des loyers à l'indice de référence des loyers (IRL). Il semblerait que le ministère songe à étendre le champ de ce décret aux relocations : le loyer du nouvel entrant dans les lieux devra ainsi être identique à celui du locataire sortant. Ce dispositif peut avoir des effets pervers et non prévus. Ainsi le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UMPI) souligne : « Le blocage des loyers à la relocation est une idée d'il y a vingt ans, il a été pratiqué après la loi de 1989, mais cela n'a duré que quatre ou cinq ans, car on a vu les effets pervers du blocage sur le manque d'entretien des logements et le désintérêt pour un investissement dans le locatif ». Le risque est donc réel de voir l'investissement immobilier diminuer de manière significative et le rythme de construction de logements s'effondrer progressivement et ce alors même qu'en 2011 on a mis en chantier 400 000 logements et 125 000 logements sociaux. Le système proposé risque de déboucher sur une raréfaction de l'offre par diminution du rythme de croissance à l'image de ce qui se faisait en France entre 1997 et 2002, période au cours de laquelle on construisait deux fois moins de logements qu'entre 2007 et 2012. De la loi de 1928 à celle votée en 1982 (« Loi Quillot ») en passant par celle de 1948 on ne compte plus les tentatives de blocage des loyers, tous ces textes ayant des conséquences négatives comme le rappelle le maire de Lyon : « la pire période du logement en France, ça a été les lois de 1948 qui interdisaient l'augmentation des loyers et donc qui ont amené à une véritable pénurie de logements ». Aussi, il lui demande comment avec de tels antécédents il est possible d'affirmer que le blocage des loyers aura un effet bénéfique pour le pouvoir d'achat alors que la pénurie de logements risque de devenir alarmante suite à cette disposition.

Texte de la réponse

La forte hausse des loyers constatée au moment de la relocation en Île-de-France et dans quelques grandes agglomérations a conduit le Gouvernement à encadrer certains loyers. Le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 est une mesure nécessaire 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 les loyers tant à la relocation que lors d'un renouvellement de bail, ne peuvent subir d'augmentation autre que l'application de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL). Cette disposition, qui ne s'applique pas aux logements neufs ou ayant fait l'objet de travaux depuis moins de six mois, prévoit des dérogations à la modalité d'encadrement, notamment lorsque le propriétaire a effectué des travaux d'améliorations ou lorsque le loyer est manifestement sous évalué. Le décret est entré en vigueur depuis le 1er août pour une durée d'un an. Un dispositif d'évaluation sera mis en place préalablement à toute reconduction éventuelle de ce régime d'encadrement des loyers. Ce dispositif est la première étape de la politique globale que le Gouvernement souhaite mener pour améliorer les conditions de vie des français, développer l'offre de logements et soutenir l'effort de construction. Dans les prochaines semaines, une large concertation sera engagée en vue d'aboutir à l'élaboration d'un projet de loi-cadre concernant les rapports propriétaires-locataires qui devrait être voté en 2013. Cette loi fixera notamment un encadrement durable des loyers qui s'appuiera sur des données provenant de plusieurs observatoires mis en place dans les prochains mois.

