

POURQUOI?

Dans les zones tendues, les prix du parc locatif privé augmentent déraisonnablement. Les habitants ont de plus en plus de mal à se loger.

POUR QUI?

L'encadrement des loyers donne une référence aux bailleurs, basée sur des loyers observés. Il permet de réguler les marchés locatifs locaux.

COMMENT?

Mis en place progressivement depuis 2019, l'encadrement des loyers est efficace, mais il demeure une expérimentation, et souffre de complexité et d'imprécisions.

Logement

Comment donner un nouvel élan à l'encadrement des loyers



Les élus locaux des villes qui expérimentent l'encadrement des loyers sont unanimes: la mesure est efficace pour limiter la hausse des loyers. Elle constitue en effet un élément précieux de la politique de l'habitat. «Cet outil est devenu indispensable, les effets constatés sont positifs», insiste Anissa Baderi, adjointe au maire de Lille (236 710 hab., Nord), chargée de l'habitat. Thomas

Peeters, responsable du service «observatoire et régulation», précise: «Nous sommes partis de 30% d'annonces non conformes en 2020, pour arriver à 23% en 2023.»

À Bordeaux, à Plaine commune, à Lyon ou à Montpellier, les résultats sont probants: l'encadrement des loyers permet de limiter leur hausse exponentielle. «Aujourd'hui, nous sommes tournés vers la pérennisation du dispositif, qui est censé s'éteindre en novembre 2026. Nous sommes très engagés, en tant que cofondateurs de l'Alliance des villes pour l'encadrement des loyers, aux côtés de Paris et de la Fondation pour le logement des défavorisés», témoigne Renaud Payre, vice-président de la métropole de Lyon (58 communes, 1,43 million d'hab.), chargé de l'habitat.

Instaurée par l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite «Élan», prolongée par la loi «3DS» du 21 février 2022, l'expérimentation de l'encadrement des loyers a été mise en place dès 2019 à Paris, puis Lille, Lyon, et s'est étendue à 69 communes aujourd'hui. La mesure s'applique sur demande des établissements publics de coopération intercommunale (RPCI), des établissements publics territoriaux (EPT) et des métropoles, et concerne les zones tendues, définies par quatre critères de l'article 140 de la loi «Élan». Un décret délimite le territoire concerné.



AVANTAGE

L'encadrement des loyers permet de contenir leur hausse dans des limites raisonnables, facilitant ainsi l'accès au logement des habitants.



INCONVÉNIENT

Encore expérimental, il souffre de complexité et d'imprécisions, notamment sur le complément de loyer.

UN ARRÊTÉ ATTAQUÉ
La procédure étant longue et complexe, certains élus et parlementaires (lire l'encadré p.39) souhaiteraient la voir simplifiée. C'est Grenoble-Alpes métropole (49 communes, 449 510 hab., Isère) qui a le plus souffert de cette intrication. «La métropole a fait une première demande en 2019 et a été retoquée, car elle voulait appliquer le dispositif à l'ensemble de son territoire. Sur nos



À Lille, à la suite de l'encadrement du prix des loyers, 23 % d'annonces restaient encore non conformes en 2023, contre 30 % en 2020.

T. THOREL

49 communes, treize sont entièrement impactées, huit le sont partiellement. Nous avons travaillé avec l'État et l'agence d'urbanisme Iris Conseil, rue par rue. Nous n'avons eu l'accord pour l'application que début 2025», relate Jérôme Rubes, vice-président chargé de l'habitat, du logement et de l'hébergement. Une fois l'expérimentation démarrée, un arrêté préfectoral définit, chaque année, le loyer de référence, basé sur les loyers médians constatés par les observatoires locaux des loyers. Même s'il est indispensable au process, cet arrêté constitue une faille car il est fréquemment attaqué par les représentants des propriétaires

bailleurs, telles la Fédération nationale de l'immobilier et l'Union nationale de la propriété immobilière. «Au début, nous avons eu deux contentieux attaquant l'arrêté du préfet sur des vices de forme. C'était une guerre juridique», se souvient Claudine Vassas-Mejri, vice-présidente de Montpellier Méditerranée métropole (lire p.40), qui expérimente l'encadrement depuis juillet 2022 sur le territoire de la ville. À la métropole lyonnaise, Renaud Payre déplore un dialogue très complexe et politisé avec les organisations représentatives des propriétaires: «C'est toujours un bras de fer qui fait obstacle à l'action publique.»

Pérenniser et améliorer le dispositif

Les députés Iñaki Echaniz (Pyrénées-Atlantiques) et Annaïg Le Meur (Finistère) ont présenté, en septembre, les conclusions de leur évaluation de l'encadrement des loyers. Ils ont proposé des changements pour renforcer son efficacité. Leurs recommandations rejoignent les préoccupations des collectivités: sortir du régime de l'expérimentation, alléger et assouplir la procédure permettant d'appliquer le dispositif, en utilisant un seul critère: la taxe sur les logements vacants. Les deux députés ont présenté une proposition de loi reprenant le contenu de leur rapport et pérennisant l'encadrement des loyers, qui a été adoptée en commission des affaires économiques de l'Assemblée le 3 décembre.

UN MARCHÉ À TENDANCES SPÉCULATIVES

Il est parfois difficile de comprendre la résistance des propriétaires, d'autant que le loyer de référence, établi annuellement, n'est pas hors sol. Il repose sur le loyer médian, qui peut être dépassé de 20%. «Sur nos territoires, le dispositif est considéré comme permettant de donner une référence aux propriétaires», commente Adrien Delacroix, conseiller territorial délégué à l'habitat de Plaine commune (8 communes, 450 000 hab., Seine-Saint-Denis), qui applique l'encadrement des loyers sur l'ensemble de ses communes depuis juin 2021, en raison «des tendances spéculatives du marché immobilier, notamment sur les petites surfaces».

Camille Moreau, responsable du centre Permis de louer à Bordeaux métropole (28 communes, 200 000 hab.)

INNOVATIONS & TERRITOIRES

●●● 843740 hab., Gironde), abonde dans le même sens: «Ce qui est intéressant, c'est que le dispositif donne une norme, un référentiel, et objective la valeur du loyer. On peut l'observer notamment dans la construction de logements. Les promoteurs disent qu'ils le prennent désormais en compte dans le montage financier des nouvelles opérations.» Elle déplore néanmoins un élément que l'ensemble des collectivités dénoncent: le complément de loyer. Celui-ci correspond à des «caractéristiques exceptionnelles» du logement, et nombre de propriétaires y recourent de façon abusive. «Ce qui est difficile sur les annonces, c'est de voir si le dépassement tient au complément du loyer, qui n'est pas très bien défini dans la loi, ni sur ce qui le caractérise, ni sur son montant. Il permet une forme de contournement de l'encadrement des loyers», estime Camille Moreau.

De son côté, Renaud Payne pointe «un complément de loyer trop mal défini, [qui] nécessiterait une appellation plus stricte. De plus, le délai du recours le concernant n'est que de trois mois, alors que celui pour contester le loyer de base est de trois ans. Nous demandons une harmonisation par le haut».

LA QUESTION DU CONTRÔLE ET DE LA SANCTION

D'autres éléments viennent perturber le bon fonctionnement de l'encadrement des loyers. En premier lieu, l'accès des locataires à leur nouveau droit. Plusieurs voies de recours existent, les solutions amiables étant privilégiées. Les locataires qui font un signalement sont d'abord orientés vers les commissions départementales de conciliation. Si la conciliation échoue, ils peuvent déposer un recours au tribunal administratif.

«Les démarches sont longues et coûteuses. Beaucoup de personnes renoncent. D'autres ont peur des représailles, de ne pas voir leur bail reconduit. L'enjeu est de les accompagner, de ne pas laisser reposer la procédure sur leurs épaules», considère Éléonore Schmitt, chargée de mobilisation à la Fondation pour le logement des défavorisés, qui publie tous les ans un baromètre de l'encadrement des loyers. Les collectivités soulèvent une autre incohérence. «C'est nous qui appliquons l'encadrement des loyers, mais c'est l'État qui a la compétence de la sanction des propriétaires réfractaires. Nous demandons le transfert de cette compétence, mais ne pourrions pas l'exercer sans moyens supplémentaires. Seul la ville de

Il est parfois difficile de comprendre la résistance des propriétaires, d'autant que le loyer de référence, établi annuellement, n'est pas hors sol.

TÉMOIGNAGE

«La procédure est un vrai parcours du combattant»



C. ROZETTE / LA GAZETTE

BRUNO LE ROY, directeur de l'habitat et des parcours résidentiels à Montpellier Méditerranée métropole (31 communes, 516 660 hab., Hérault)

«L'encadrement des loyers résulte d'une volonté politique très forte du maire et président de la métropole de Montpellier. L'outil était indispensable dans un contexte de prix très élevés des logements, de précarité des habitants, d'une démographie très dynamique. La procédure a été longue, un vrai parcours du combattant. Il y avait une forme de défiance, de peur que la mesure ne bloque le marché locatif.

Trois ans après le 1^{er} juillet 2022, date de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers, nous pouvons affirmer qu'il n'a pas annulé la rentabilité locative. Nous avons beaucoup communiqué auprès des agences immobilières, des bailleurs, nous avons informé les locataires. Nous avons créé un simulateur à destination des locataires et des bailleurs. Malgré deux contenus au départ, le dispositif a trouvé sa place. C'est une question d'intérêt général.»

Paris l'a reprise car elle a justement les moyens.» Une solution consisterait à verser aux collectivités les amendes perçues pour l'instant par le préfet. Mais leur montant est trop faible: 5000 euros pour une personne physique et 15 000 pour une personne morale. Les villes engagées dans l'encadrement des loyers demandent le doublement de ces montants. De plus, le nombre d'amendes prononcées sur les territoires n'est pour l'instant pas significatif. Enfin, la principale revendication des élus locaux demeure la pérennisation du dispositif au-delà de novembre 2026 et son inscription dans la loi. • Rouja Lazarova