

Le nombre de villes concernées par l'encadrement des loyers devrait tripler dans les mois à venir

La liste des villes où les loyers sont encadrés s'allonge. Les professionnels de l'immobilier craignent un découragement des bailleurs.

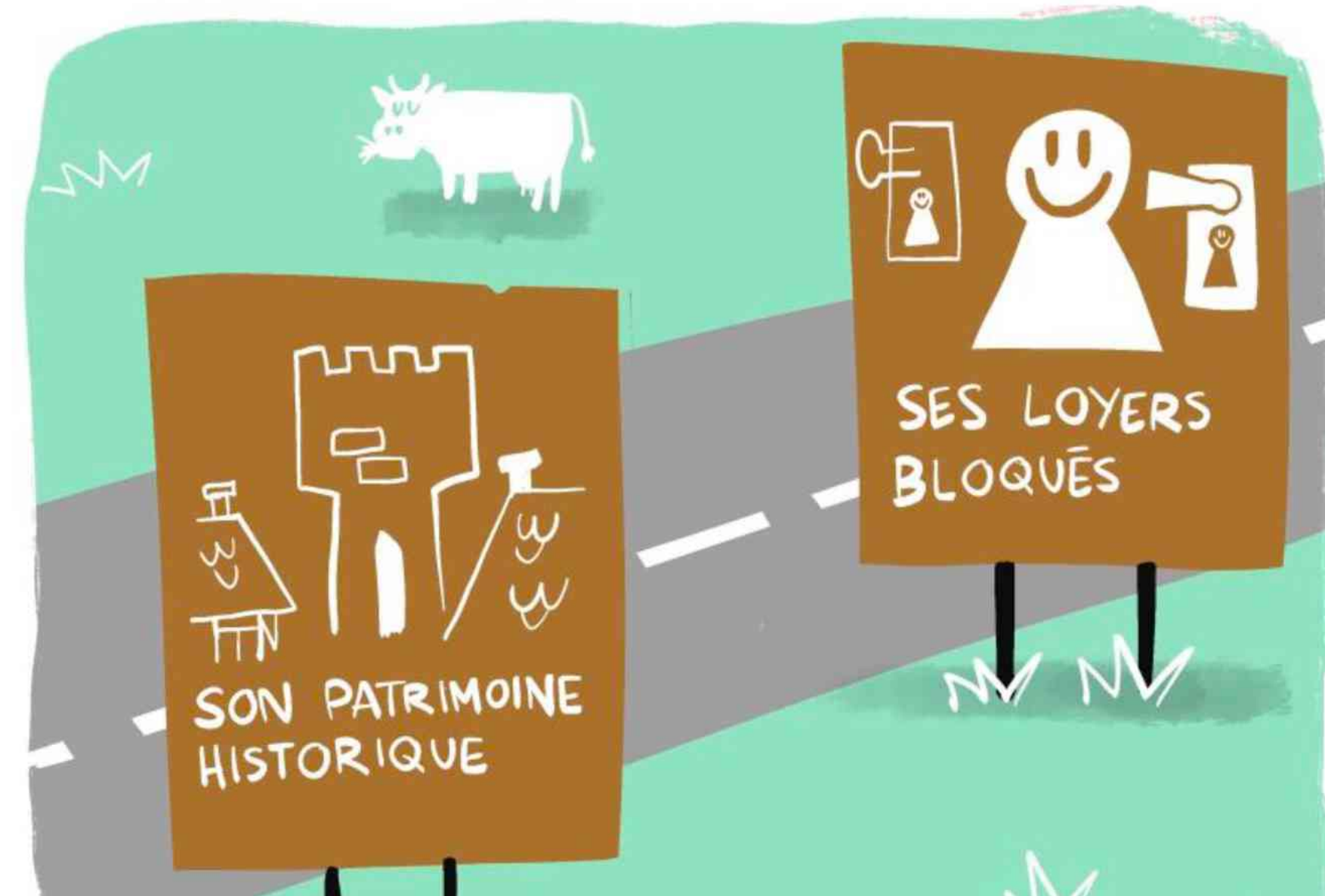
Par Nathalie Coulaud

Publié le 01 décembre 2023 à 06h00, modifié le 01 décembre 2023 à 15h02 · Lecture 3 min.

Offrir l'article

🔖 📄 ➔

Article réservé aux abonnés



COLGANOPA

Le nombre d'agglomérations où les loyers sont plafonnés par arrêté préfectoral va augmenter en 2024. Fin octobre, la communauté d'agglomération du Pays basque a en effet obtenu la mise en place du dispositif sur un périmètre proche de la côte, et des villes comme Anglet, Bayonne, Biarritz, Hendaye ou Saint-Jean-de-Luz verront donc les loyers du parc locatif privé plafonnés.

Grenoble (pour une part de son territoire) et d'autres communes de son agglomération (Saint-Martin-d'Hères, Echirolles, Seyssins, Murianette, etc.) a, pour sa part, obtenu l'accord du gouvernement le 20 novembre. Au Pays basque comme dans la métropole de Grenoble, la mesure s'appliquera courant 2024, après la parution de l'arrêté préfectoral fixant les loyers maximums selon la localisation, le nombre de pièces du logement et sa date de construction.

Annemasse agglomération (Haute-Savoie), la ville de Cergy (Val-d'Oise), les communes de l'agglomération de Grand-Orly Seine Bièvre (Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Gentilly, Orly, etc..) et Marseille ont également demandé l'autorisation d'encadrer les loyers. « *Les villes qui le souhaitent envoient leur candidature avec le périmètre souhaité. Nous vérifions juste que la demande remplit bien les critères fixés par la loi* », explique le cabinet de Patrice Vergriete, ministre délégué chargé du logement.

Lire aussi (2020) : [Comment fonctionne l'encadrement des loyers, qui intéresse de plus en plus de villes ?](#)

La loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de novembre 2018 avait mis en place ce dispositif d'encadrement pour cinq ans et la loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique locale) du 21 février 2022 a prolongé l'expérimentation jusqu'en novembre 2026.

24 villes en 2023

Pour que la ville soit retenue, il faut notamment que le secteur montre des signes de tension du marché immobilier, que les loyers du parc privé soient élevés au regard du parc social et que très peu de logements neufs soient en construction. L'agglomération doit être dotée d'un observatoire des loyers afin que le préfet puisse fixer un arrêté cohérent avec le marché.

Le Monde

Chaque jour de nouvelles grilles de mots croisés, Sudoku et mots trouvés.

Jouer →

Les loyers sont d'ores et déjà encadrés dans vingt-quatre villes : à Paris, à Lille (avec les deux communes associées que sont Hellemmes et Lomme), dans l'agglomération Plaine commune (en Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, La Courneuve, etc.), l'agglomération Est-ensemble (Bagnollet, Bobigny, Montreuil, etc. – en Seine-Saint-Denis également), ainsi qu'à Lyon, Villeurbanne, Bordeaux et Montpellier.

Lire aussi : [Crise du logement : à Paris, un encadrement des loyers mal respecté et des prix prohibitifs](#)

Dans les secteurs concernés, le loyer ne doit pas être supérieur de plus de 20 % au loyer de référence fixé par le préfet à la signature du bail, pour les logements (vides ou meublés) occupés à titre de résidence principale par le locataire. Les meublés touristiques ne sont pas visés.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base et inscrit dans le bail si le logement présente des caractéristiques de confort ou de localisation particulièrement intéressantes. Mais aucun complément ne peut être pratiqué si le bien est énergivore, si l'installation électrique est dégradée, si la pièce principale est mal exposée ou en cas de vis-à-vis de moins de 10 mètres.

Lire aussi : [Encadrement des loyers : les compléments désormais très surveillés](#)

Pour les baux signés avant l'encadrement, l'association Consommation logement cadre de vie (CLCV) conseille aux locataires dont le loyer est plus élevé que le plafond d'écrire, en recommandé, au propriétaire, au moins cinq mois avant la fin du bail, pour demander une baisse.

Petites surfaces étudiantes

Le dispositif fonctionne-t-il ? « *Impossible de le savoir, nous attendons avec impatience le rapport d'évaluation prévu par le ministère du logement. Il aurait été intéressant de l'avoir avant que l'encadrement soit étendu* », répond Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier. Ce rapport aurait dû être publié en 2023, mais ne le sera qu'en 2026, a confirmé le cabinet du ministre au Monde.

Nombre de professionnels de l'immobilier considèrent que l'extension de l'encadrement est un mauvais signal donné aux propriétaires bailleurs, à même de les inciter à retirer leurs biens du marché alors que les locataires peinent déjà à se loger. « *Les investisseurs craignent les contraintes et quittent les villes où l'encadrement des loyers intervient ou se tournent vers les meublés de tourisme, aggravant les problèmes de logement* », indique Pierre-Emmanuel Jus, directeur délégué de Maslow, une plate-forme d'investissement locatif.

Lire aussi : [L'encadrement des loyers à Paris est annulé pour les baux signés entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2020](#)

Certains acteurs du secteur estiment, en outre, que l'encadrement ne se justifie pas dans la mesure où les loyers ont globalement augmenté raisonnablement : « *On observe une hausse comprise entre 2 % et 3 % depuis un an contre une inflation à 5,8 % en moyenne* », note ainsi Jean-Michel Camizon, responsable de l'observatoire des loyers Clameur, dont les derniers chiffres ont été diffusés le 7 novembre.

A Grenoble, les loyers des deux-pièces et trois-pièces ont augmenté respectivement de 2,40 % et 0,94 % au deuxième trimestre 2023 par rapport au deuxième trimestre 2022. Mais l'augmentation a atteint 5 % pour les studios.

« *Nous constatons seulement des abus sur les petites surfaces étudiantes louées souvent trop chères* », reconnaît Eric Piolle, maire écologiste de Grenoble. Il souhaite que l'encadrement joue un rôle préventif et que les loyers du reste du parc locatif n'augmentent pas inconsidérément dans les années à venir.

Lire aussi : [Des loyers en hausse modérée, mais une pénurie de logements](#)

Il semble que les propriétaires bailleurs se mettent pour la plupart en conformité avec les règles avec le temps : une enquête menée en septembre par la CLCV fait état d'une hausse du taux de conformité des annonces avec l'encadrement, avec, par exemple, 77 % d'annonces désormais conformes à Paris, contre 69 % en 2021. Les risques sont non négligeables – des amendes administratives de 5 000 euros pour le bailleur et de 15 000 euros pour l'agence immobilière.

69

C'est le nombre de villes pour lesquelles l'encadrement des loyers est déjà en place ou a été pour l'heure acté par le gouvernement. Les arrêtés préfectoraux fixant les loyers plafonds se fondent sur les données du réseau Observatoires des loyers. L'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV) estime qu'en moyenne, à Paris et en Seine-Saint-Denis, les loyers non conformes sont trop chers de 143,68 euros par mois. Ce sont les studios qui posent le plus problème : 66 % sont en règle sur ce territoire (73 % pour les trois-pièces).