



Communiqué de presse

Jeudi 12 juin

Encadrement des loyers : les villes et la Fondation pour le Logement se mobilisent et appellent à pérenniser le dispositif

Ce jeudi 12 juin, à l'initiative de la Ville de Paris, des collectivités territoriales et la Fondation pour le Logement des Défavorisés se sont mobilisées face au risque de suppression de l'encadrement des loyers, une politique publique qui a fait ses preuves. Ils ont ainsi fait la démonstration de l'efficacité et des bénéfices avérés du dispositif après 7 ans d'expérimentation.

Dispositif expérimental de la loi Elan (2018), qui prendra fin en novembre 2026, l'encadrement des loyers est menacé. Pourtant, dans un contexte national de plus en plus complexe pour trouver un logement abordable, une mesure comme l'encadrement des loyers est indispensable et a constitué une avancée décisive pour limiter l'explosion des prix, protéger les locataires et la mixité sociale des villes.

Alors que les effets bénéfiques de l'encadrement des loyers sont aujourd'hui tangibles et objectivés, la pérennité de cette politique publique est menacée. Ainsi, à l'initiative de la Ville de Paris et des collectivités qui l'ont expérimenté, représentant 72 communes, ont bâti une contribution commune au rapport d'évaluation nationale du dispositif, qui a été officiellement remise à Valérie Létard, ministre du Logement, à l'issue de la journée.

Parmi les principaux points présentés dans le rapport, les contributeurs ont souligné l'efficacité et les bénéfices avérés du dispositif. A Paris, par exemple, le dispositif a permis de freiner la hausse des loyers de 5,2 % et donc une économie de loyer de 1000€ par an pour les locataires, par rapport à ce qu'aurait été la situation parisienne sans encadrement des loyers, sur la période allant du 1er juillet 2019 au 30 juin 2024 (APUR, 2025).

Le rapport demande également à ce que la pérennisation du dispositif s'accompagne d'un élargissement et d'ajustements pour accroître son efficacité. Ainsi les collectivités territoriales proposent 6 axes d'amélioration du dispositif :

- **Favoriser l'élargissement de l'encadrement des loyers en assouplissant les critères d'éligibilité du dispositif ;**

Alors que la liste des territoires identifiés comme zone tendue a été élargie par un décret le 25 août 2023 intégrant Rennes, Annecy ou encore Saint-Denis à la Réunion, le délai pour candidater au dispositif de l'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi Elan a expiré. Aussi, outre la pérennisation du dispositif, il est indispensable d'ouvrir le dispositif à toutes les villes volontaires et d'assouplir les critères trop restrictifs d'éligibilité. L'encadrement pourrait ainsi s'appliquer, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations en zone tendue.

- **Mieux encadrer le Complément de loyer (CDL) pour limiter les abus constatés dans son usage ;**

Initialement créé pour respecter l'exceptionnalité de certains biens immobiliers, le complément de loyer est aujourd'hui dévoyé pour contourner l'encadrement des loyers et utilisé pour un logement lumineux, une machine à laver ou une cuisinière, un placard-dressing, un store, la proximité avec une station de métro, etc.

- **Améliorer la conformité des annonces à l'encadrement des loyers ;**

- **Renforcer les montants plafonds des amendes en cas de dépassement du loyer de référence majoré pour sanctionner les propriétaires et les plateformes dans l'illégalité ;**

- **Inverser la charge de la preuve dans le rapport de force locataires/propriétaires ;**

Aujourd'hui, beaucoup de locataires n'osent pas signaler une irrégularité de leur bail par peur de recevoir un congé de la part de leur propriétaire. Prévoir un enregistrement obligatoire des locations par les propriétaires pour que les collectivités puissent contrôler l'application de l'encadrement des loyers, sans avoir besoin d'un signalement de locataire, ce dernier étant dans un rapport de force très contraint au regard du marché locatif en tension.

- **Élargir l'encadrement des loyers à tous les types de baux pour éviter le contournement du dispositif ;**

Aujourd'hui, sous le terme marketing de « coliving », de multiples statuts juridiques (Baux mobilité, résidences services, appartements hôteliers...) peuvent être détournés pour faire de la location classique tout en échappant au dispositif d'encadrement des loyers. Ces produits, à forte rentabilité locative, au même titre que les résidences étudiantes privées et les colocations à baux séparés apparaissent de plus en plus sur le marché.

Contacts presse :

Ville de Paris : Service de presse – 01 42 76 47 02 – presse@paris.fr