

Après Paris et Lille, plusieurs villes, dont Lyon et Bordeaux, veulent encadrer les loyers

Le Monde - Isabelle Rey-Lefebvre - 06 octobre 2020

extraits

article complet pour les abonnés

https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/10/05/de-plus-en-plus-de-municipalites-veulent-encadrer-les-loyers_6054825_3224.html?xtor=EPR-33281090-%5Bcities%5D-20201012

Après Paris et Lille, plusieurs villes, dont certaines ont en juin élu des équipes socialistes, communistes et écologistes, souhaitent voir encadrer les loyers de leur parc privé : Lyon et Villeurbanne (Rhône), Bordeaux et Bègles (Gironde), Montpellier et des intercommunalités du nord et de l'est de Paris, Plaine Commune et Est Ensemble, en ont fait la demande à leur préfet, espérant une mise en œuvre début 2021.

Lire aussi la tribune : « [L'encadrement des loyers](#) » conduit à leur « [hausse généralisée sur le long terme](#) »

La loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (loi Alur du 24 mars 2014) a créé ce dispositif qui consiste à fixer des plafonds de loyer par quartier, type d'immeubles et de logements. Tout bailleur doit s'y soumettre à l'entrée d'un nouveau locataire dans un logement, meublé ou vide. Les valeurs de référence sont définies par arrêté préfectoral en fonction des prix de marché, constatés par un observatoire agréé par l'Etat, avec une majoration de 20 %.

Cette régulation consiste donc surtout à écrêter les abus et elle a démontré son léger effet modérateur durant la courte période où elle a été appliquée à Paris, entre août 2015 et novembre 2017, et à Lille, de février à octobre 2017. Elle avait été annulée dans les deux cas par la justice, puis [rétablie à Paris depuis le 1^{er} juillet 2019](#), et à Lille depuis le 1^{er} mars 2020.

Conditions restrictives

La popularité de l'encadrement des loyers et les demandes insistantes de municipalités de gauche ont amené le gouvernement à reconsidérer le sujet. Ainsi, la loi Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan du 23 novembre 2018) a remis, pour une expérimentation de cinq ans, le dispositif en vigueur avec la même mécanique, laissant aux communes et intercommunalités l'initiative d'en demander l'application à leur préfet.

Lire aussi [A Paris, l'encadrement des loyers est bien peu appliqué et contrôlé](#)

Les collectivités ont jusqu'au 23 novembre, soit deux ans après la promulgation de la loi Elan, pour faire la démarche et justifier de leur besoin d'encadrer les loyers. La ministre

chargée du logement, Emmanuelle Wargon, a déjà assuré qu'elle accueillerait favorablement ces requêtes.

La [loi Elan fixe cependant des conditions restrictives](#) à cette démarche, qui trahissent le peu d'enthousiasme du gouvernement et du président de la République pour une telle régulation des prix. La collectivité doit en effet démontrer « *un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement* ». Cela doit se traduire, par exemple, par un écart important entre loyers privés et sociaux, un niveau de loyer médian élevé, une construction faible sur les cinq dernières années ou des perspectives limitées de production pluriannuelle. De telles conditions sont considérées comme déjà remplies dans la métropole du Grand Paris ou dans celles de Lyon et Aix-Marseille.

Plaine Commune (9 communes, 435 000 habitants) et Est Ensemble (9 communes, 416 000 habitants), deux intercommunalités de Seine-Saint-Denis, département qui compte 135 000 logements locatifs privés, ont fait la démarche en juin. Elles veulent instaurer l'encadrement sur l'ensemble de leur territoire, où les loyers privés ont, comme à Paris, et selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, augmenté de 22 % entre 2009 et 2019, et sont désormais à 16,50 euros le mètre carré mensuel moyen, soit 2,4 fois plus que pour les loyers sociaux.

« *Dans les quartiers faubouriens, un petit deux-pièces se loue 800 euros à 900 euros par mois, aussi cher que dans les 19^e et 20^e arrondissements parisiens. C'est énorme, alors que les revenus des habitants sont, ici, en moyenne plus bas, à 16 750 euros par an par unité de consommation contre 22 000 euros dans l'ensemble du Grand Paris* », juge Stephan Beltran, chargé de l'habitat à Est Ensemble, qui espère une mise en route de la régulation dès février 2021.

«

« **Brigade de veille** »

«

A Lyon, les prix sont également jugés trop élevés. « *Se loger est un luxe et les locations privées ne sont financièrement accessibles qu'à la moitié des Lyonnais*, regrette Raphaël Michaud, adjoint au maire (EE-LV) chargé du logement et de l'urbanisme. *L'encadrement des loyers ne fait pas de miracle, mais c'est l'un des outils d'une politique pour créer des logements accessibles.* »

Dans la commune voisine, Villeurbanne, le nouveau maire (PS), Cédric Van Styvendael, constate que « *depuis dix ans, les loyers ont augmenté de 65 % et les prix pour les petites surfaces dépassent parfois 20 euros le mètre carré mensuel, avec une moyenne de 15,70 euros, ce qui pénalise les étudiants et les ménages modestes. Nous avons aussi de grands appartements divisés en colocations pour être loués plus chers* », déplore-t-il.

« *A la métropole [de Lyon], nous envisageons la création d'une brigade de veille du niveau des loyers, qui rappellera à l'ordre les bailleurs outrepassant les valeurs plafonds*, explique Renaud Payre, vice-président (PS) chargé de l'habitat, du logement social et de la politique de la ville. *Cette compétence pourrait s'élargir à l'habitat indigne et aux locations touristiques abusives.* »

«

Lire aussi la tribune : [Lars Flaoyen : « L'encadrement des loyers peut être bénéfique au propriétaire qui recherche des revenus réguliers »](#)

Bordeaux n'avait, jusqu'en juin, pas souhaité présenter sa candidature au dispositif d'encadrement des loyers, alors que l'opposition « *l'avait demandé à plusieurs reprises* »,

explique Emmanuelle Ajon, adjointe (PS) au maire, chargée du service public du logement et de l'habitat. Le dispositif fait donc partie des premières mesures prises en cette rentrée par la nouvelle municipalité menée par l'écologiste Pierre Hurmic, adoptée par le conseil de Bordeaux Métropole, le 25 septembre. La ville de Bègles souhaite s'y associer. L'encadrement est « *l'un des outils [qui permettra de réguler les prix du marché](#)* », explique Emmanuelle Ajon. Complété, si besoin, d'un permis de louer, voire de diviser un grand logement.

Dans le centre de Montpellier, le loyer moyen de 13,20 euros le mètre carré mensuel devient trop cher pour les étudiants, nombreux dans cette ville, et pour les ménages pauvres. Le nouveau maire socialiste et président de la métropole, Michaël Delafosse, veut donc, dans la mise en œuvre de sa promesse de « *bouclier social* », encadrer les loyers. La métropole a déjà délibéré à ce propos, le 15 septembre. Il souhaite aussi instaurer un permis de louer dans un quartier test du centre-ville en voie de gentrification, Celleneuve, et réguler les locations touristiques qui, ici aussi, poussent les loyers à la hausse, tout comme la division de grands appartements.

Rennes, Nantes et Strasbourg ne sont pas demandeuses d'un tel encadrement, mais ne l'excluent pas si leurs loyers viennent à flamber.