

PLAIDOYER COMMUN

L'ENCADREMENT DES LOYERS EST EN DANGER !



INTRODUCTION

Dans un contexte de fragilisation des ménages, qui sont de plus en plus nombreux à vivre sous le seuil de pauvreté, en particulier chez les jeunes, et alors que l'accès à un logement abordable se fait de plus en plus difficile, en raison d'une pénurie d'offre et d'une tension acerbé du marché locatif, l'encadrement des loyers est une mesure efficace pour stopper l'envolée des prix locatifs dont on ne peut se passer.

Et pourtant, **le dispositif prendra fin le 23 novembre 2026 dans l'hexagone**, si rien n'est fait d'ici-là. Nos associations (**ALDA**, **BAIL** et la **Fondation pour le Logement des Défavorisés**), ont plaidé pour la mise en place de l'encadrement des loyers et défendent aujourd'hui sa pérennisation et son amélioration de ce dispositif.

Nos associations alertent et a démontré sa pertinence, nos associations alertent : **il est urgent à la fois qu'un travail parlementaire transpartisan soit mené mais aussi qu'une mobilisation citoyenne soit portée, pour demander la pérennisation et l'amélioration de l'encadrement des loyers**. En outre, il nous paraît important que les candidat-es aux élections municipales dans des communes de zones tendues puissent se saisir pleinement du sujet, afin de s'engager à mettre en application l'encadrement dans leur territoire, une fois élu-es.

TABLE DES MATIÈRES

L'ENCADREMENT DES LOYERS UNE MESURE EFFICACE ET NÉCESSAIRE	p.4
UN DISPOSITIF À PÉRENNISER ET AMÉLIORER	p.9
PORTER LE SUJET DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR OBTENIR SA PÉRENNISATION	p.11

L'ENCADREMENT DES LOYERS UNE MESURE EFFICACE ET NÉCESSAIRE

pour la justice sociale

Le dispositif d'encadrement des loyers est un mécanisme de plafonnement qui permet de limiter la hausse des loyers en harmonisant les prix. Pour chaque logement loué, le montant du loyer ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré (soit 20 % de plus que le loyer médian au mètre carré). Celui-ci est fixé par arrêté préfectoral en fonction des critères suivants :

- secteur géographique ;
- maison ou appartement ;
- nombre de pièces ;
- époque de construction ;
- locations meublées ou non meublées.

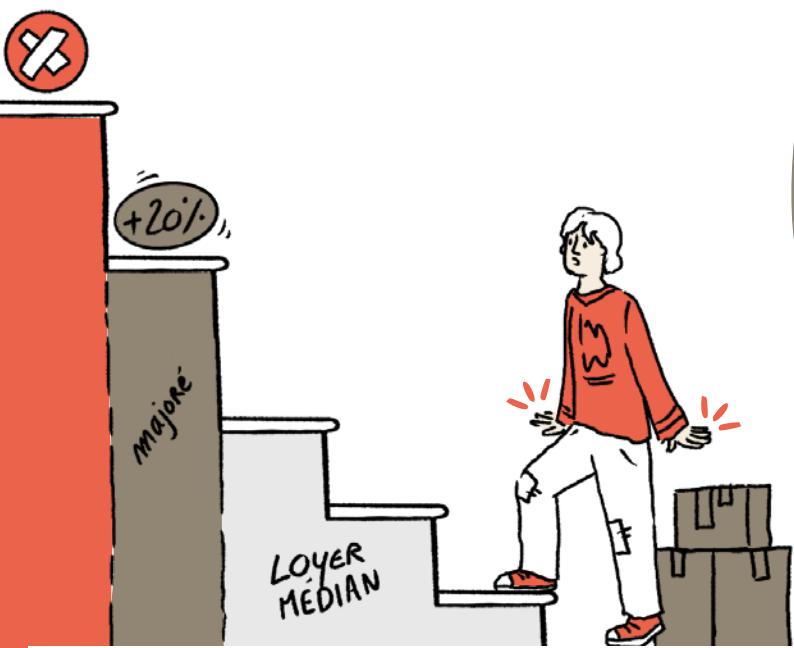
Les bailleurs ont donc interdiction de mettre ou remettre en location un logement qui dépasse ce loyer de référence majoré et tout dépassement de ce plafond nécessite d'être justifié par des caractéristiques exceptionnelles. Dans ce cas, pour se voir appliquer un complément de loyer, le logement doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...),

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement),

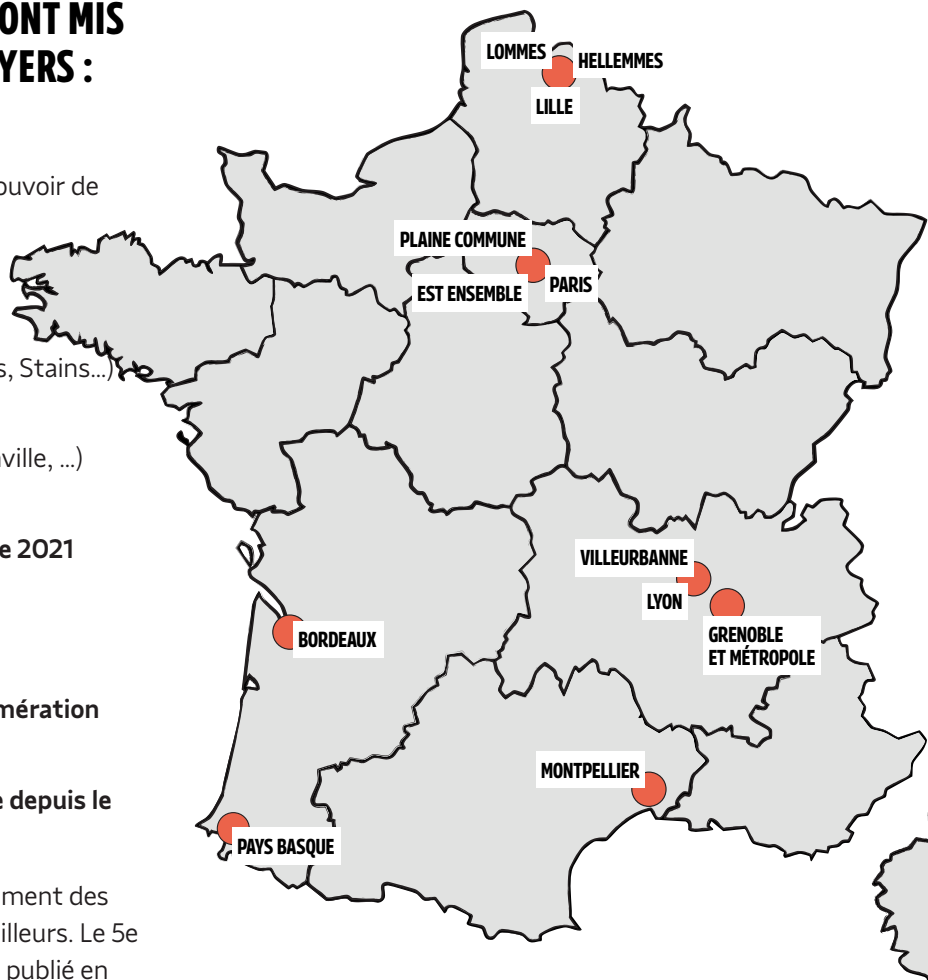
Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux d'économies d'énergie.

L'encadrement des loyers avait été introduit par la loi ALUR de 2014 avant d'être abrogé et remplacé par une expérimentation dans la loi ELAN, promulguée le 23 novembre 2018. Ce dispositif expérimental était prévu pour cinq ans mais a été prolongé de trois ans par la loi 3DS en 2023.

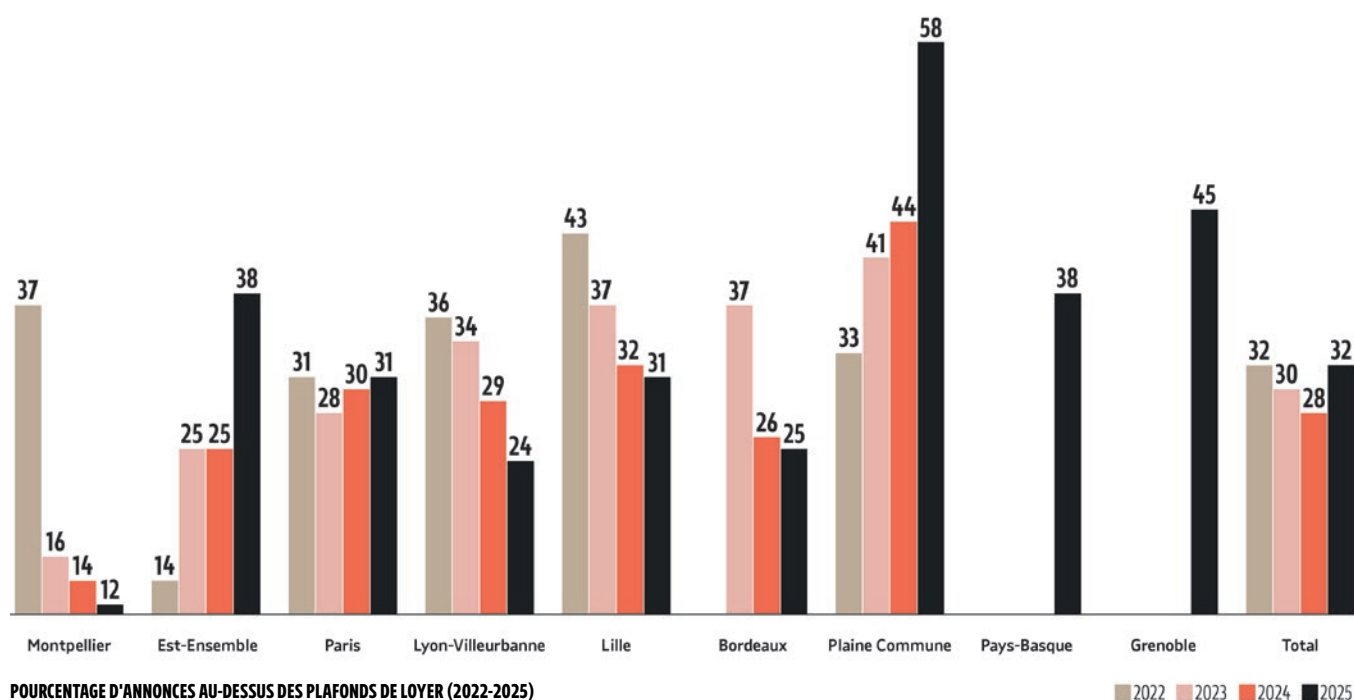


DEPUIS, PLUSIEURS TERRITOIRES ONT MIS EN PLACE L'ENCADREMENT DES LOYERS :

- **Paris, depuis le 1^{er} juillet 2019 :**
où la Ville s'est vue déléguer par le préfet le pouvoir de sanction en cas de non-respect du dispositif
- **Lille, Hellemmes et Lommes, depuis le 1^{er} mai 2020**
- **Plaine Commune (Aubervilliers, Saint-Denis, Stains...) depuis le 1^{er} juin 2021**
- **Est Ensemble (Bagnolet, Montreuil, Romainville, ...) depuis le 1^{er} décembre 2021**
- **Lyon et Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021**
- **Montpellier depuis le 1^{er} juillet 2022**
- **Bordeaux depuis le 15 juillet 2022**
- **24 communes de la Communauté d'agglomération Pays basque depuis le 25 novembre 2024**
- **21 communes de Grenoble et sa métropole depuis le 20 janvier 2025**



Bien qu'il se développe, le dispositif d'encadrement des loyers est encore trop peu respecté par les bailleurs. Le 5e baromètre de la Fondation pour le Logement, publié en septembre 2025, indique que le pourcentage d'annonces en ligne au-dessus des plafonds de loyer est de 32%. Pour certaines agglomérations, ce taux peut s'élever jusqu'à plus de 50% !



À Paris, les annonces non-conformes proposent un loyer dépassant les plafonds de loyer de 237 € par mois en moyenne en 2025, soit une amélioration par rapport à 2024 où ce chiffre s'élevait à 251 €/mois. Cette somme correspond tout de même à une ponction de près de 3 000 € par an pour les locataires qui les subissent.

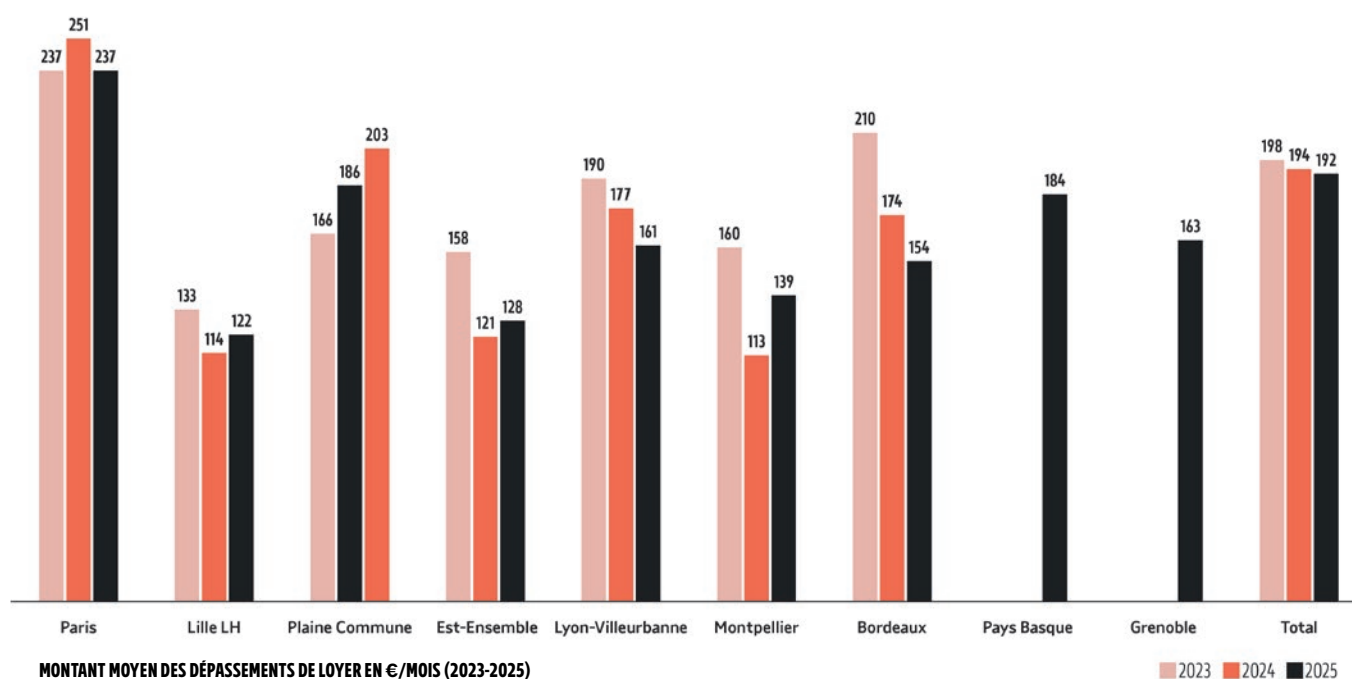
Selon l'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), les deux premières années d'application, après la loi ALUR, ont permis de limiter les taux de dépassements de plafond, de 26 % en 2015 à 21 % en 2017. En cas de dépassement, il s'élevait en moyenne à 134 € par mois au-dessus du plafond, soit 50 € de moins que précédemment. Mais la suppression en 2018 de l'encadrement des loyers à Paris a immédiatement entraîné une hausse des prix : le pourcentage de loyers au-delà de la limite (qui n'existait donc plus) est passé à 28 % pour un dépassement moyen de 166 € par mois.

Dans les autres villes, en 2025, les dépassements de loyer portent sur des montants légèrement inférieurs :

161 € à Lyon-Villeurbanne, 122 € à Lille, 139 € à Montpellier, 154 € à Bordeaux, pour un dépassement moyen en France de 194 € par mois.

91% des logements de 10 m² et moins dépassent les plafonds de loyer, toujours selon la Fondation pour le Logement des Défavorisés, sur l'ensemble du territoire, contre seulement 24 % au-delà de 75 m².

« 91 % des logements de 10 m² et moins dépassent les plafonds de loyer »



De même, **34 % des studios font apparaître des loyers supérieurs aux plafonds, alors que ce taux baisse à 24 % pour les trois-pièces et plus**. Cela signifie qu'une application plus efficace de l'encadrement profiterait avant tout aux occupants de petits logements, qui sont principalement des jeunes (18-24 ans), des étudiant·es et des célibataires.

Début 2025 et depuis le 1^{er} janvier 2023, 3 356 signalements ont été effectués à Paris après évaluation du non-respect de l'encadrement (APUR ; 2025). On dénombre 926 mises en demeure pour un dépassement moyen de 166 €/mois. Ces signalements sont majoritairement **situés à Paris dans les 11^e, 18^e, 15^e et 20^e arrondissements** et portent, à plus de 80 %, sur des petits logements (1 et 2 pièces). **Le caractère meublé** du logement a également un fort impact puisqu'en 2025, 41 % des annonces de logements meublés dépassent ce

plafond, contre seulement 27 % pour les non meublés, alors même que les loyers de référence pour les meublés intègrent déjà une majoration dédiée.

L'encadrement des loyers à Paris a permis une **modération** réelle de l'augmentation des loyers. Selon une étude récente de l'APUR, sur la période juillet 2023 à juin 2024, grâce à l'encadrement, **les locataires parisiens ont évité une hausse de 141€/mois soit 1694€ sur la période**, par comparaison avec ce qu'auraient été les loyers parisiens sans cet encadrement, en se basant sur les évolutions de villes similaires n'ayant pas bénéficié de cette mesure.

UNE MESURE CONTESTÉE MALGRÉ SON EFFICACITÉ

EN FINIR AVEC LES IDÉES REÇUES SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS

Selon les opposants à l'encadrement, le dispositif dissuaderait les propriétaires de mettre leurs biens en location, ce qui réduirait l'offre disponible et aggraverait la pénurie de logements. Cependant, différentes études^{1,2} prouvent tout d'abord que la hausse des loyers a été plus contenue dans les villes où un encadrement des loyers est mis en place. Ces hausses restent, pour la plupart des villes, égales ou inférieures à 10 % sur la période analysée, soit moins de 3 % en rythme annuel. Cette analyse vient établir un lien de corrélation entre l'encadrement des loyers et un effet bénéfique pour les locataires via la limitation des augmentations des loyers, même dans des marchés tendus.

Concernant la chute du nombre de biens locatifs, d'autres hypothèses sont à privilégier au niveau macro-économique, telles que la hausse des taux d'intérêt et l'impact en cascade de la contraction du marché de la transaction. Dans son étude publiée en juin 2025, l'APUR³ constate qu'« aucune baisse durable du nombre d'annonces ne semble directement imputable à

l'encadrement sur l'ensemble de la période » concernant le cas parisien concernant le cas parisien. En résumé, l'encadrement des loyers n'a donc pas d'effet démontré ni sur la diminution du volume de biens sur le marché locatif ni sur une prétendue explosion des loyers. Au contraire, l'encadrement des loyers permet de stopper la hausse des montants des loyers.

À L'INTERNATIONAL, UN DISPOSITIF QUI A PROUVÉ SON EFFICACITÉ

Les exemples des réglementations allemande, espagnole et hollandaise montrent que l'encadrement des loyers ne dissuade pas l'investissement locatif⁴. Au contraire, une juste rémunération des investissements immobiliers et des rapports locatifs équilibrés sont plutôt à l'origine du développement du parc privé. Accolée à la garantie universelle des loyers, l'encadrement des loyers est un outil qui ramène les marchés locatifs à la raison et qui servira le droit au logement sur le long terme.

1. Price Hubble ; Encadrement des loyers : Solution ou problème pour le marché locatif ? ; Octobre 2024

2. APUR ; Les effets de l'encadrement des loyers à Paris ; avril 2024

3. APUR ; Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024

4. Conférence organisée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés ; Repenser le contrôle des loyers en Europe ; janvier 2024

L'encadrement des loyers est une mesure qui a prouvé son efficacité dans les différentes villes où le dispositif est mis en place, contrairement à ce qu'avaient annoncé ses détracteurs (qui l'accusent de « détruire » des villes). À Lyon par exemple, selon l'association BAIL, plus de 200 000 € ont pu être remboursés aux locataires accompagnés par l'association, dont le logement ne correspondait pas à l'encadrement en vigueur depuis la création de l'association en juin 2023.

Cette mesure est efficace à plusieurs points de vue :

- elle permet de limiter le fait que les propriétaires fixent des loyers abusifs en dehors de tout contrôle,
- elle permet de tendre vers un loyer juste pour toutes et tous,
- elle est une mesure de **justice sociale** puisque ce sont bien souvent les ménages les plus précaires et les plus jeunes qui occupent des logements dont les propriétaires ne respectent pas l'encadrement des loyers⁵, cela permet donc à la fois de limiter le niveau des loyers, voire de le faire baisser mais aussi, dans le cadre de recours, de compenser la perte causée,
- elle favorise ainsi la décohabitation et l'accès à l'autonomie des jeunes, alors que 5 millions d'entre eux vivent chez leurs parents dans la tranche 18-35 ans, regroupé·es majoritairement dans celle des 18-24 ans (Tanguy, 2024).



« À Lyon par exemple, selon l'association BAIL, plus de 200 000 € ont pu être remboursés aux locataires accompagnés par l'association »

Enfin, il est à noter que depuis 2023, les annonces, y compris celles provenant des particuliers, doivent mentionner le loyer-plafond. De plus, la loi prévoit désormais que les logements comportant au moins un défaut de confort ne peuvent plus appliquer de complément de loyer. Il s'agit en particulier des logements passoirs (DPE F ou G), disposant de toilettes sur le palier, souffrant d'une mauvaise exposition, d'humidité, d'une installation électrique dégradée ou d'un vis-à-vis de moins de 10 mètres.

À noter également, l'encadrement des loyers vient en complément d'un dispositif en vigueur depuis 2012 dans toutes les zones tendues, qui prévoit l'encadrement des loyers en cours de bail et à la relocation, dont l'évolution annuelle ne doit pas dépasser l'Indice de révision des loyers (IRL), fixé généralement au niveau de l'inflation.



5. Fondation pour le Logement des Défavorisés ; 4e Baromètre de l'encadrement des loyers ; septembre 2024.

UN DISPOSITIF À PÉRENNISER ET AMÉLIORER

L'encadrement des loyers **risque de prendre fin le 23 novembre 2026, à la fin de son expérimentation. Cela signifie que, s'il n'existe pas une prolongation de ce dispositif, de nombreux ménages vont se retrouver dans des situations extrêmement précaires dans des territoires déjà tendus.**

Nous plaçons pour la pérennisation du dispositif afin de ne plus jouer à la loterie avec les locataires. Cette pérennisation doit s'appliquer, comme le prévoyait la loi ALUR en 2014, à toutes les agglomérations tendues qui le souhaitent, sans avoir à passer, comme c'est le cas aujourd'hui, par une sélection par l'Etat sur la base de critères contestables.

De plus, un certain nombre de problèmes dans le dispositif sont aujourd'hui rencontrés par les locataires et il convient d'y apporter des solutions :

- démarches pour faire respecter l'encadrement qui reposent trop sur les locataires,
- risque pour les locataires de meublés de recevoir un congé de la part de leur propriétaire une fois l'action en diminution de loyer entamée,
- manque de contrôles,
- délais de recours trop courts,
- contournement par les baux civils ou les meublés touristiques, ou la fragmentation des locations en plusieurs baux (habitation, cave, garage, ...),
- compléments de loyer sont trop peu encadrés, qu'il s'agisse des critères d'application ou de leur montant,
- agences immobilières qui ne sont pas sanctionnées ou sites d'annonces immobilières qui ne sont pas responsabilisés,
- amendes trop faibles et qui n'alimentent pas les caisses des collectivités qui l'appliquent
- périmètre trop restrictif qui n'intègre pas les « résidences avec services » (définies au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts), et notamment les résidences étudiantes privées
- ...

Afin d'améliorer le dispositif et répondre à ces limites et lacunes actuelles, nous plaidons pour qu'une loi reprenant nos propositions détaillées en annexe soit adoptée.

Le gouvernement Bayrou n'a pas pris position sur le fond du sujet, mais renvoie à l'évaluation de l'expérimentation à travers un rapport au Parlement, réalisé par deux économistes en appui à une mission d'inspection IGF-IGEDD qui sera rendu à l'automne 2025. Nous restons alertes quant au calendrier du ministère du Logement, dans un contexte politique inédit, et appelons les parlementaires à se saisir dès maintenant du sujet, en s'appuyant sur les rapports réalisés par les collectivités et les associations, faisant le bilan de l'expérimentation du dispositif. Aussi, une mission d'information flash vient d'être confiée aux députés Inaki Echaniz et Annaïg Le Meur. Celle-ci doit pouvoir trouver un débouché législatif.

Nous plaidons pour la pérennisation et l'amélioration du dispositif. D'autant que certains territoires comme Grenoble et le Pays Basque mettent en place depuis quelques mois le dispositif, après des années d'attente, et il serait dommageable de le remettre en question si brusquement. Aussi, le Parlement a adopté en un temps record et à l'unanimité, en juin, une loi prévoyant la mise en place de l'encadrement des loyers dans les territoires ultra-marins : cela ne ferait donc pas sens de le supprimer au même moment dans l'hexagone.

« Nous plaidons pour la pérennisation et l'amélioration du dispositif »



PORTER LE SUJET DE L'ENCADREMENT DES LOYERS POUR OBTENIR SA PÉRENNISATION

*dans l'intérêt de
tous·tes les locataires!*

Pour être mis à l'agenda parlementaire, l'encadrement des loyers doit être compris et soutenu par une large majorité. Ce document est un plaidoyer destiné à fournir à chacun·e les outils pour porter le dispositif et servir de base à une proposition de loi, dont tous·tes les parlementaires pourraient se saisir.

1 → PÉRENNISER L'ENCADREMENT DES LOYERS ET HARMONISER SON CHAMP D'APPLICATION

Alors que la pénurie de logements accessibles s'aggrave, l'encadrement des loyers du parc privé représente une solution qui a montré son efficacité. Il est urgent que la loi soit modifiée pour pérenniser l'encadrement et l'ouvrir à toutes les villes volontaires situées en zones tendues (selon les critères établis par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013) tout en supprimant les critères de sélection de la loi ELAN.

Par zone tendue, on entend toutes les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Tout contrat de location permettant d'établir que le logement constitue la résidence principale du locataire doit être soumis à l'encadrement des loyers, y compris les résidences étudiantes privées.

2 → MODULER LE LOYER DE RÉFÉRENCE MAJORÉ

Si le préfet fixe aujourd'hui le loyer de référence majoré pour un territoire, nous plaçons le soin d'adapter l'encadrement au niveau de tension de leur marché.

Les zones les plus tendues doivent pouvoir instaurer un encadrement plus strict, avec des plafonds plus bas que le loyer médian si besoin, pour que l'encadrement soit réellement efficace. À titre d'exemple, en 2022, l'INSEE relevait que les prix en région parisienne dépassaient de 7% ceux du reste du territoire (INSEE ; 2023) et qu'environ un tiers des écarts de prix était dû au coût des loyers, supérieurs de près de 40% pour les habitant·es de la région parisienne. À l'intérieur même de l'Île-de-France, les écarts de loyers sont également très importants.

L'encadrement des loyers n'a pas vocation à entériner les excès du passé mais à les réduire, dans une même zone et entre les différentes zones d'un territoire. Il doit également permettre d'agir avant qu'un marché ne devienne tendu.

3 → INTÉGRER L'IRL DANS LE CALCUL DU LOYER MÉDIAN MAJORÉ

L'idée ici est de simplifier les deux mécanismes qui se superposent (encadrement et IRL) dans les territoires où l'encadrement est mis en place.

À la signature, l'encadrement doit être respecté.

Cependant, dès la seconde année du bail, l'IRL permet au bailleur de dépasser l'encadrement. Pour les territoires soumis à l'encadrement des loyers, nous proposons que la révision du loyer s'effectue, à chaque anniversaire du bail, selon l'arrêté d'encadrement en vigueur.

4 → AUGMENTER LE DÉLAI DE DÉLIVRANCE DES CONGÉS LOCATIFS EN ZONE TENDUE ET LUTTER CONTRE LES "CONGÉS REPRÉSAILLES"

Les congés locatifs (pour vente ou pour reprise) doivent être notifiés par le propriétaire 6 mois avant l'échéance du bail dans le cas d'un bail nu et 3 mois avant dans le cas d'un bail meublé. Ces délais sont bien trop courts en zone tendue car ils ne permettent pas aux locataires d'avoir le temps suffisant pour se reloger.

Dans le cadre de l'encadrement des loyers, ils peuvent même permettre d'exercer une menace et une pression sur les locataires : la demande en diminution de loyer dans le cas d'un bail meublé devant intervenir 5 mois avant l'échéance du bail, soit 2 mois avant le délai légal dont dispose un propriétaire pour délivrer congé, les locataires préféreront renoncer à la diminution de loyer de peur de se faire mettre à la porte. Il faudrait donc allonger, en zone tendue, la durée de délivrance du congé locatif à 18 mois dans le cadre d'un bail de 3 ans et 9 mois dans le cadre d'un bail d'un an, et raccourcir à 3 mois au lieu de 5 l'échéance à laquelle le locataire doit faire sa demande en diminution de loyer avant renouvellement de son bail. Nous plaillons même pour la suppression de cette procédure au renouvellement.

5 → METTRE EN PLACE DES RESTRICTIONS POUR LES BAILLEURS CONCERNANT LES DPE

Nous proposons de fixer dans les zones d'encadrement des loyers le loyer plafond des logements classés F au loyer médian et celui des logements classés G au loyer de référence minoré. En cas de contestation, il appartiendra au bailleur de démontrer que son logement ne relève pas de ces catégories. Aussi, nous souhaitons préciser qu'il n'est pas possible d'appliquer un complément de loyer sans DPE.

6 → MIEUX CONTRÔLER ET SANCTIONNER LES COMPLÉMENTS DE LOYER ABUSIFS

Beaucoup de propriétaires vont justifier de caractéristiques exceptionnelles de leur logement pour imposer un complément de loyer à leurs locataires, parfois de façon abusive. Les locataires ont 3 mois après la signature du bail pour engager la procédure de contestation, ce qui est bien trop court, sachant qu'une partie des locataires n'est pas informée de ses droits. Ce délai doit être étendu à 3 ans (comme le délai dont disposent les locataires pour un dépassement de loyer simple).

De plus, rien n'empêche aujourd'hui à un propriétaire d'appliquer un complément de loyer équivalent au loyer de référence majoré, voire même supérieur ! Afin d'éviter les abus, ceux-ci devraient également être encadrés, et ne pas pouvoir excéder 20% du montant du loyer de référence majoré.

En cas de contestation, il appartiendra au bailleur de prouver, outre que son logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, qu'il ne revêt également aucune des caractéristiques interdisant l'établissement d'un complément de loyer. Le bailleur devrait ainsi fournir un dossier expliquant la différence de son bien par rapport aux autres biens présents sur le marché locatif, justifiant donc un complément de loyer. Nous pouvons ici nous référer à l'Article 1-1 du Décret n° 90-780 du 31 août 1990. La mention du complément de loyer devrait figurer dès le stade de l'annonce, ce qui n'est aujourd'hui pas obligatoire (seules 3% des annonces le mentionnent selon Hubble, 2025).

Le législateur doit poursuivre l'exercice de définition stricte entrepris concernant la mise en place de compléments de loyer, par décret, afin d'éviter autant que possible les interprétations abusives de la part des propriétaires ou agences immobilières (en intégrant par exemple dans la liste des critères : la ventilation défaillante, inadaptée ou inexistante, le chauffage dégradé/inefficace/inadapté/forte consommation énergétique, l'inaccessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite, etc., et en excluant la proximité des services publics ou privés n'entrant pas dans la propriété du bien, ainsi que la présence de parking, cave ou local à vélo).

En cas de non-transmission du DPE, le bailleur doit être dans l'impossibilité d'appliquer un complément de loyer.

7 → RENVERSER LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE VERS LE BAILLEUR

Aujourd'hui, c'est sur le locataire que repose principalement la responsabilité de faire respecter la législation, en enclenchant une action en diminution de loyer ou une contestation de loyer. Or, nous savons que dans les rapports locatifs, encore plus en zone tendue où se reloger relève du parcours du combattant, les locataires vont être freinés par les procédures, craindre des représailles de la part de leurs propriétaires ou encore une détérioration de leurs relations.

Il faut faire reposer en premier lieu la responsabilité de déclencher les procédures sur l'autorité compétente (préfet, municipalité ou agglomération le cas échéant), en élargissant le champ du VII de l'article 140 à l'ensemble des cas de figure possibles, pour que l'administration puisse mettre en demeure le bailleur de régulariser sur les points suivants :

- dépassement pur du loyer de référence majoré
- absence de justification du complément de loyer
- augmentation illégale entre deux locations
- bail civil si résidence principale du locataire
- sous-location si résidence principale du locataire

8 → CONTRÔLER DE FAÇON PLUS EFFICACE LE DISPOSITIF

Nous sommes pour l'augmentation du montant des amendes, sachant qu'il s'agit d'un plafond et qu'il devra rester proportionné à la gravité du manquement constaté conformément au décret n° 2019-437 du 13 mai 2019. Afin de créer un véritable effet dissuasif, le montant des amendes pourrait être porté à 10 000 € pour une personne physique (contre 5 000 € aujourd'hui) et 30 000 € pour une personne morale (contre 15 000 € aujourd'hui).

Les recettes des amendes doivent être affectées aux collectivités territoriales afin d'améliorer l'information, le contrôle et les sanctions.

Il est essentiel de renforcer le pouvoir de l'administration en matière de sanctions contre les bailleurs, ces procédures administratives ayant prouvé leur efficacité, avec un taux de régularisation des contrats de location de 95 % lorsqu'elles sont engagées (DDT 69).

Enfin, si les contournements délibérés et répétés des professionnels de l'immobilier sont censés être contrôlés et sanctionnés, nous déplorons que cela ne soit pas suivi d'effets, par manque de volonté.

Aussi, nous souhaitons soumettre les plateformes d'annonces immobilières aux mêmes règles que les professionnels de l'immobilier. En effet, on observe une forte disparité en fonction des différents sites d'annonces locatives, allant de 24 % d'annonces au-delà des plafonds de loyer pour SeLoger jusqu'à 45 % sur PAP.

Un organisme de contrôle doit ainsi être mis en place pour contrôler les annonces publiées par les personnes particulières. Des sanctions dissuasives doivent être appliquées à ceux qui ne respecteraient pas les mentions obligatoires. En tout état de cause, des marges importantes de progression existent pour chacun des acteurs, dans le but de faire mieux respecter la loi.

9 → METTRE EN PLACE UNE POLICE ET UNE CARTE GRISE DU LOGEMENT

Il est nécessaire de responsabiliser le bailleur. Nous appelons à mettre en place une carte grise du logement qui permettrait d'enregistrer toutes les informations concernant les différents propriétaires, les travaux réalisés, le DPE... À cela s'ajoute également la mise en place d'une police du logement avec des équipes de contrôle dédiées au respect de l'encadrement des loyers notamment. Enfin, nous demandons qu'un dossier complet soit fourni au futur locataire, comme annexe au contrat de location, afin de justifier le potentiel complément de loyer. Ainsi, ce dossier fourni permettrait d'éviter les abus et devrait comporter un certain nombre de justificatifs sérieusement élaborés.

10 → FOCUS SUR LES COLOCATIONS FORCÉES ET LA NÉCESSITÉ DE CLARIFIER LE MONTANT TOTAL DES LOYERS POUR UN MÊME APPARTEMENT

Dans les zones tendues où l'encadrement des loyers est appliqué, nous faisons face à un phénomène de colocation forcée, pour lesquelles on observe des dépassements de loyers démesurés. Or, sur les différentes annonces, le montant total du loyer n'est pas ou très peu clarifié, ce qui ne permet pas au locataire d'être informé du respect ou non de l'encadrement des loyers par son bailleur et complique les procédures pour faire valoir ses droits par la suite.

NOUS CONTACTER

MANUEL DOMERGUE

Directeur des études

mdomergue@fondationpourlelogement.fr

ÉLÉONORE SCHMITT

Chargée de mobilisation

eschmitt@fondationpourlelogement.fr

