

2018 DLH 338 Demande d'application de l'encadrement des loyers sur le territoire parisien

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte marqué par une forte tension sur le marché locatif parisien, et par les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes ainsi que par les classes moyennes pour se loger, il est essentiel, au sein d'une politique du logement volontariste et inclusive, de se doter d'outils régulant les prix et le fonctionnement du parc privé.

Ainsi, en plus du déploiement de dispositifs d'intermédiation locative comme Louez solidaire et sans risque, la Ville de Paris s'est saisie de l'opportunité, offerte par la loi ALUR (adoptée en mars 2014), de mettre en place un dispositif d'encadrement des loyers des logements du parc locatif privé. Ce dispositif s'appliquait aux logements à la relocation ou en cas de renouvellement de bail, pour en modérer les évolutions.

A l'issue de la première période d'encadrement – d'août à décembre 2015 - , l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) a constaté, dans son bilan, une stabilisation des loyers après une hausse continue des quinze dernières années. Le taux d'évolution des loyers des emménagés récents parisiens atteint ainsi en 2015 son point le plus bas (1%), alors que la progression annuelle de cet indicateur était comprise entre 6,6% et 11,9% sur la période 2000 à 2013. Ce taux est resté stable et modéré en 2016 (2%) comme en 2017 (2,1%). L'OLAP indique dans son rapport qu' « *une explication de cette relative modération est à rechercher dans la limitation de la hausse du loyer lors d'une relocation instaurée par les décrets annuels et, pour Paris, par l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers en vigueur jusqu'en novembre 2017* »¹, les 3/4 des emménagements récents se concluant avec un loyer respectant la fourchette prévue par l'encadrement.

L'encadrement des loyers participe ainsi au maintien des familles et des ménages de la classe moyenne à Paris tout en étant un outil supplémentaire favorisant la mixité sociale.

Depuis la décision du tribunal administratif d'annulation du dispositif en novembre 2017, confirmée en appel en juin 2018, une enquête publiée en juillet 2018 par l'association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) réalisée sur 1 000 annonces de locations (meublés et non meublés), a établi que 52% d'entre elles présentent un montant de loyer non conforme au dispositif d'encadrement des loyers, soit une hausse de 13 points par rapport à une enquête similaire en 2017.

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite ELAN adoptée en octobre 2018 par le Parlement, réintroduit la possibilité, sur certains territoires au marché locatif tendu comme Paris, de mettre en place un dispositif expérimental d'encadrement des loyers pour les cinq prochaines années, sur demande des collectivités.

Le dispositif prévu par la loi ELAN et décrit à son article 49, est similaire à celui mis en place par la loi ALUR. Il permet de réguler les loyers les plus élevés en instaurant un barème de loyers de référence, définis au m² habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence est

¹ OLAP – juillet 2018, évolution en 2017 des loyers du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne

un loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers observés pour la catégorie de biens (T1, T2, T3...) et le quartier concernés en fonction des informations fournies par l'observatoire des loyers.

Aussi, au regard de l'intérêt parisien d'un tel outil favorisant l'accès au logement de la classe moyenne et la mixité sociale, il s'agit, par la présente délibération, d'autoriser la Ville à demander à l'Etat dans les meilleurs délais, selon les modalités définies par la loi ELAN et les textes d'application attenants, la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris