



Communiqué de presse
Mercredi 18 juillet 2018

LA FIN DE L'ENCADREMENT DES LOYERS SE FAIT DÉJÀ SENTIR À PARIS

Six mois. C'est le temps qu'il aura fallu aux bailleurs pour réagir à l'annulation de l'encadrement des loyers à Paris.

Pour le savoir, nous avons réitéré notre étude¹ sur l'application de l'encadrement des loyers à Paris. Elle n'a pas eu pour objectif de contrôler le respect de ce dispositif, puisqu'il a été censuré par le juge administratif, mais d'évaluer l'impact de cette annulation.

Alors que nous avons toujours eu une application majoritaire de la loi ALUR depuis 2015, il s'agit de la première année **où le taux d'annonces conformes est inférieur à la moyenne avec seulement 48 %, contre 61 % en 2017, soit une chute de 13 points !** Ce net recul ne peut être le fruit du hasard.

En moyenne, lorsque le loyer excède le maximum autorisé, **c'est environ 128 € par mois, soit 1 536 € supplémentaires à l'année, que le bailleur appelle auprès de son locataire !** Seulement **39 %** des annonces proposées en direct par un bailleur auraient respecté l'encadrement des loyers (contre 44 % en 2017). Mais la baisse est encore plus importante **lorsqu'intervient un agent immobilier** puisque le taux de conformité virtuel passe de 77 % en 2017 à **57 % en 2018**.

Bailleurs et professionnels se sont donc sentis pousser des ailes. C'est oublier que les loyers ne sont pas libres pour autant à Paris puisqu'à la loi ALUR se superpose un autre dispositif de limitation des hausses de loyers à la relocation.

L'encadrement des loyers devait être la mesure phare de la loi ALUR, l'une des lois sur le logement les plus importantes et ambitieuses jamais votées depuis de nombreuses années. Hélas, pour des raisons purement politiques, le dispositif n'a jamais été mis en place, ou seulement, de façon imparfaite.

La loi ELAN en prévoit une refonte totale et, sous couvert d'en observer les effets, propose purement et simplement de l'enterrer. Outre une application reposant uniquement sur le volontariat, elle prévoit de ne le mettre en place que si le territoire en question connaît « *des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements.* » **Autrement dit, une collectivité territoriale volontariste, avec un PLH ambitieux, sera, de fait, pénalisée. Une façon détournée de limiter l'encadrement des loyers à la seule ville de Paris.** Des communes telles que Lille ou Grenoble ne pourraient ainsi le mettre en place.

Pourtant, l'encadrement des loyers est soutenu par une grande partie de nos concitoyens. **Pour 78 % des participants à la consultation publique mise en place par le gouvernement, du 26 septembre 2017 au 23 octobre 2017, afin d'enrichir le plan Logement, l'encadrement des loyers est la mesure permettant le mieux de réduire les loyers, devant la relance de la construction.**

C'est pourquoi la CLCV demande que l'encadrement des loyers soit appliqué de façon automatique dans l'ensemble des zones tendues.

¹ Enquête réalisée entre mai et juin 2018 auprès de 16 sites internet différents et 1 000 annonces immobilières réparties en proportions égales entre locations nues et meublées d'une part, et logements proposés en direct par un bailleur ou par le biais d'une agence immobilière d'autre part.