

Encadrement des loyers : une expérimentation à pérenniser ?

Publié le 2 octobre 2025

🕒 3 minutes

Par : La Rédaction (<https://www.vie-publique.fr/auteur/18466-la-redaction>)

Pour les deux parlementaires auteurs d'une mission d'information flash sur l'encadrement des loyers, le dispositif expérimental qui arrive prochainement à son terme produit des effets positifs. Considérant le dispositif perfectible, les parlementaires proposent une série de recommandations.

Le dispositif d'encadrement des loyers (<https://www.vie-publique.frhttps://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N337>) avait été introduit par la loi Élan de novembre 2018 (<https://www.vie-publique.fr/loi/20797-loi-elan-portant-evolution-du-logement-de-lamenagement-et-du-numerique>),. Or, l'expérimentation arrivant à échéance en novembre 2026, une évaluation du dispositif apparaissait nécessaire selon les auteurs de la mission dont les conclusions (<https://www.vie-publique.frhttps://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/organes/commissions-permanentes/affaires-economiques/missions-de-la-commission/mi-flash-evaluation-encadrement-loyers#travaux>) ont été présentées à l'Assemblée nationale le 24 septembre 2025.

Un dispositif à améliorer

Pour les rapporteurs, contrairement à une idée selon laquelle l'encadrement des loyers aurait un effet de baisse sur l'offre locative, le dispositif permettrait "d'établir la réalité des prix de marché et d'éviter les loyers excessifs au regard de ces mêmes conditions de marché."

Si le dispositif est bénéfique de l'avis des parlementaires, la **procédure** pour faire appliquer l'encadrement des loyers dans une commune est, en l'état, "**complexe et peu lisible**" en raison de critères d'éligibilité faisant intervenir différents acteurs :

- la commune doit être soumise à la taxe sur les logements vacants (TLV) ;
- la demande doit être formulée par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;
- le territoire doit être délimité par décret ministériel.

Autre point soulevé dans le rapport : si le contrôle de l'encadrement des loyers (prérogative du préfet) peut être délégué au maire pour plus de latitude, les **coûts de gestion** afférents ne suivent pas. Les rapporteurs évoquent une procédure administrative "trop centralisée, trop lourde et trop lente".

Les rapporteurs proposent également de revoir les paramètres de **calcul du loyer de référence** qui ne sont plus nécessairement pertinents (surface non habitable, époque de construction du bien...).

De même, les rapporteurs considèrent peu claires, en l'état, les règles concernant les modalités de revalorisation des loyers et leur adéquation avec le dispositif d'encadrement des loyers.

Des mesures équilibrées entre locataires et bailleurs

La mission, qui plaide pour une **extension de l'encadrement des loyers à toutes les communes dotées de TLV volontaires**, voire aussi à certaines communes non dotées de TLV, évoque la nécessité de ne léser ni les bailleurs ni les locataires.

Ainsi, pour ce qui concerne les mesures en faveur des locataires, la mission propose :

- le doublement des amendes et le transfert de leur produit aux communes ;
- une objectivation du complément de loyer et sa justification dans les annonces ;
- la simplification des procédures de contestation ;
- la protection contre les résiliations de bail abusives.

La mission suggère aussi un "équilibre" au bénéfice des bailleurs avec :

- la possibilité de revaloriser le loyer au delà du plafond majoré au renouvellement du bail quand le locataire ne change pas ;
- la prise en compte des surfaces annexes ;
- la suppression de certaines clauses d'exclusion à l'application d'un complément de loyer (vis-à-vis trop proche, mauvaise exposition du logement...) ;
- la possibilité d'une majoration pour travaux d'amélioration.

En bref

Crise du logement : comment relancer l'investissement locatif ?

(<https://www.vie-publique.fr/en-bref/299866-comment-relancer-linvestissement-locatif-rapport-daubresse-cosson>)

19 août 2025