

NOS PROPOSITIONS

POUR RENFORCER L'IMPACT DU DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS

ENJEU N°1 : Le renouvellement du dispositif d'encadrement des loyers

Sans renouvellement par la loi, le dispositif d'encadrement des loyers prendra fin en novembre 2026 dans tous les territoires où il est en vigueur. Il est donc impératif que le législateur se prononce en faveur de son renouvellement.

Pour cela, le gouvernement doit rendre un rapport au cours de l'année 2025 afin d'évaluer le dispositif d'encadrement des loyers.

Ce renouvellement est d'autant plus indispensable que certaines collectivités, comme la communauté d'agglomération du Pays basque et la métropole de Grenoble, viennent tout juste de mettre en place l'encadrement des loyers.

→ L'association BAIL demande au ministère du Logement d'être auditionnée pour la réalisation de ce rapport et plaide pour le renouvellement du dispositif, accompagné d'un renforcement de ses textes.

ENJEU N°2 : L'amélioration du dispositif actuel

Sur le complément de loyer :

- Le principe doit être son interdiction, l'autorisation ne devant constituer qu'une exception, soumise à des conditions de forme et de fond, avec l'obligation de présenter un dossier spécifique justifiant le complément de loyer.
- Il est également nécessaire de faire passer le délai de prescription du complément de loyer de 3 mois à 3 ans.



La décentralisation totale du dispositif :

- Transfert total de compétence aux collectivités territoriales pour la mise en place du dispositif.
- Mise en place d'une procédure administrative auprès de la préfecture en cas d'absence de DPE ou d'augmentation illégale du loyer entre deux locations. 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 (Données de la DDT 69).
- Affectation des recettes des amendes aux collectivités territoriales afin d'améliorer l'information, le contrôle et les sanctions.
- Augmentation des amendes administratives.

Elargissement du champ matériel du dispositif :

- Soumettre à l'encadrement des loyers les résidences étudiantes privées affiliées à des activités para-hôtelières.

Sanctionner les contournements délibérés :

- Sanctionner pénalement les contournements délibérés et répétés des professionnels de l'immobilier via le recours au bail civil.
- Soumettre les plateformes d'hébergement d'annonces immobilières aux mêmes règles que les professionnels de l'immobilier.

