



Encadrement des loyers au Pays Basque

Les recommandations d'Alda

Janvier 2025

L'application de l'encadrement des loyers au Pays Basque est un outil particulièrement utile pour stopper l'envolée des prix des loyers, permettre à la population locale de se loger en zone tendue, et notamment les catégories les plus populaires. Les données disponibles dans les territoires où l'encadrement des loyers est expérimenté révèlent des retours positifs : dans son étude économétrique d'avril 2024, l'agence d'urbanisme parisienne APUR a montré que l'encadrement des loyers a conduit à une baisse des loyers parisiens de -4,2 % par rapport à ce qu'aurait été la situation sans encadrement des loyers. Grâce à cette mesure, en 2023, le locataire parisien a économisé en moyenne 1164 € sur l'année par rapport à ce qu'aurait pu être son loyer sans encadrement¹.

L'association de défense des locataires Alda se mobilise au quotidien pour faire connaître la mesure au plus grand nombre et apporter information et soutien aux habitants du territoire qui souhaitent connaître et faire valoir leurs droits. Ce retour d'expérience du terrain nous permet de formuler plusieurs recommandations d'aménagements et améliorations à apporter au dispositif existant, à l'échelle locale comme hexagonale.



¹ https://www.apur.org/sites/default/files/12p247_effets_encadrement_loyers_paris.pdf

À l'échelle hexagonale

1. Soutenir la demande pour une pérennisation du dispositif expérimental à l'échelle hexagonale

L'année 2025 va être une année clé au niveau hexagonal puisque va se jouer la prolongation de la mesure dont l'expérimentation prend fin en 2026. Dans ce débat, le Pays Basque, en tant que territoire particulièrement révélateur de la crise du logement et riche de la mobilisation de ses acteurs pour y trouver des solutions, a un rôle crucial à jouer, et notamment ses élus, afin de demander une pérennisation du dispositif et son élargissement à tous les territoires volontaires.

2. Augmenter le délai de délivrance des congés locatifs en zone tendue

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 (voir [nos revendications sur les congés locatifs](#)²). 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. La Fédération des Acteurs de l'Immobilier (FNAIM) qui représente les agences immobilières n'a d'ailleurs pas hésité à brandir la menace. Il s'agit donc d'une raison supplémentaire pour 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.

3. Élargir le délai de contestation du complément de loyer de 3 mois à 3 ans

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. Il faudrait que ce délai soit étendu à 3 ans (comme le délai dont disposent les locataires pour un dépassement de loyer simple).

4. Encadrer strictement dans la loi les conditions d'application d'un complément de loyer

La formulation de la loi ELAN de 2018 est très vague sur la définition du complément de loyer : il peut s'appliquer aux logements présentant des "*caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur.*" La loi sur le pouvoir d'achat de 2022 y a apporté des précisions en excluant les logements présentant une ou plusieurs des caractéristiques listées : "*des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant*

² <https://www.alda.eus/wp-content/uploads/2023/06/LES-9-PROPOSITIONS-DALDA.pdf>

de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale." Le législateur doit poursuivre cet exercice de définition stricte 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)

5. Limiter le montant du complément de loyer à 20% maximum du montant du loyer de référence majoré et définir des critères d'appréciation.

Aujourd'hui, rien n'empêche à un propriétaire d'appliquer un complément de loyer équivalent au loyer de référence majoré, voire même supérieur ! Afin d'éviter les abus et d'encadrer les compléments de loyer, ceux-ci devraient également être encadrés, et ne pas pouvoir excéder 20% du montant du loyer de référence majoré. Il peut même être envisagé de définir des critères d'appréciation du montant du loyer et du complément de loyer en fonction du classement DPE (par exemple : DPE A et B > loyer de référence majoré +20% de complément de loyer à justifier; DPE C > loyer de référence + 10% sans possibilité de complément de loyer sauf si classé patrimoine et/ou accessible handicap; DPE D > loyer de référence -10% sans possibilité de complément de loyer, etc).

6. Renforcer le contrôle et la sanction des annonces frauduleuses et des organismes et plateformes qui les diffusent

Les annonces publiées par des professionnels, des particuliers ou des plateformes de location (Bon Coin, PaP, etc) doivent être contrôlées. Un organisme de contrôle doit ainsi être mis en place pour contrôler les annonces publiées par les personnes physiques. Des sanctions dissuasives doivent être appliquées à ceux qui ne respecteraient pas les mentions obligatoires.

7. Renforcer les amendes encourues

Afin de créer un véritable effet dissuasif, le montant des amendes doit 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).

8. Permettre aux collectivités de percevoir les amendes

La délégation des compétences de contrôle aux collectivités doit être assortie du versement des amendes perçues, afin de permettre le financement de ce contrôle. Les collectivités pourront ainsi se doter des moyens humains et des outils nécessaires pour assurer le contrôle du respect de l'encadrement des loyers.

9. Appliquer l'encadrement aux résidences de type coliving

Les résidences étudiantes privées ou résidences de type coliving, en pleine expansion, ne sont aujourd'hui pas concernées par l'encadrement des loyers, pénalisant des locataires souvent déjà précaires. Cette dérogation devrait être supprimée.

À l'échelle du Pays Basque

10. Créer une Commission départementale de conciliation Pays Basque

Contrairement à d'autres litiges liés au logement où les locataires du Pays Basque peuvent saisir des conciliateurs de justice (état des lieux, dépôts de garantie, charges, congés,...), pour l'action en diminution de loyer (en cours de bail ou en cas de renouvellement) comme pour la contestation du complément de loyer, la saisine de la Commission départementale de conciliation (CDC) est obligatoire.

Or, la CDC siège à Pau : pour un locataire de Bayonne, cela lui coûte 19,40 € de péage, une vingtaine d'euros de carburant, et 2h30 de route aller-retour en voiture, ou 25 € en train pour 2h de trajet aller-retour. Beaucoup de locataires lésés renoncent déjà trop souvent à leurs droits en raison des freins liés aux procédures redoutées comme étant trop coûteuses, longues ou complexes. Pour des locataires à petits revenus, parfois sans moyen de transport, ou surchargés par le travail, le fait de devoir se rendre à Pau pour leurs démarches est un frein.

Afin de garantir l'égalité de l'accès aux droits des locataires sur le territoire, il faut créer une seconde Commission départementale de conciliation qui siègerait sur la partie Pays Basque du département, et ce avec régularité afin d'éviter des longues procédures.

11. Élargir l'application du plafonnement des loyers à l'ensemble de la zone tendue et non pas seulement les 24 communes de la zone tendue historique

Le plafonnement des loyers s'applique aux 24 communes de la zone tendue historique du Pays Basque, qui bénéficiaient déjà de l'encadrement simple des loyers, c'est-à-dire le gel des loyers à la relocation en dehors des variations de l'indice IRL. Mais l'encadrement simple des loyers s'applique également, depuis la publication du décret n°2023-822 du 25 août 2023, à trois nouvelles communes : Cambo, Espelette, Halsou. Par cohérence et pour prendre en compte les difficultés à se loger dans ces communes, il faudrait élargir le périmètre d'application du plafonnement des loyers à ces 3 communes.

12. Le cas spécifique des baux renouvelés entre le 25 novembre et le 25 avril

Les locataires dont les baux ont été signés avant l'entrée en vigueur du plafonnement des loyers le 25 novembre 2024, et qui arriveraient à échéance avant le 25 avril 2025, seront pénalisés : en effet la loi rend obligatoire l'engagement d'une action en diminution de loyer au moins 5 mois avant l'échéance du bail dans le cas d'un renouvellement du bail. Ce délai ne peut pas être respecté pour ces locataires-là, qui seront obligés d'attendre le prochain renouvellement de leur bail pour effectuer une action en diminution...soit 3 ans pour les baux non-meublés !

Afin d'éviter toute rupture d'égalité face à la loi, il faut que les locataires concernés puissent saisir la CDC sans condition de délai, et que les autorités se saisissent de l'action administrative telle que prévue par l'article VII de la loi ELAN.

13. Déléguer la compétence de contrôle à la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) et mettre en place un comité de pilotage intégrant les parties prenantes

Depuis 2021, les autorités locales peuvent se charger du respect de l'encadrement. La Ville de Paris s'est, la première, saisie de ce pouvoir de contrôle. La CAPB devrait également demander la délégation de cette compétence, de la même manière qu'elle est compétente pour gérer d'autres infractions locatives comme par exemple celles au règlement de

compensation. Cela permettrait aux habitants du territoire de lui signaler directement les infractions, puis une équipe dédiée se chargerait de contrôler ces déclarations, d'envoyer des sommations puis de délivrer des amendes.

Pour s'assurer de la bonne mise en place du dispositif, un Comité de pilotage pourrait être mis en place en intégrant différentes parties prenantes (CAPB, Préfecture, Audap, Adil, CAF, associations de locataires) afin de dresser tous les 6 mois (dans la phase expérimentale) le bilan du dispositif.

14. Créer un répertoire des logements et exiger une demande préalable de recevabilité du complément de loyer

Alda appelle la CAPB et les communes à mettre en place une véritable police des logements, des loyers et des rapports locatifs, et un répertoire des logements, sorte de carte grise pour chaque logement.

Le complément de loyer devra faire l'objet d'une demande préalable motivée de recevabilité auprès des autorités compétentes, avant de la soumettre au locataire. Ce dernier conservera son droit de contester le complément de loyer suivant les mesures en vigueur.