

**ZOOM**  
le décret du 20 juillet 2012 encadrant les loyers

Le gouvernement a choisi la période estivale pour mettre en œuvre l'une des mesures phares du programme électoral du nouveau président de la République. Le 20 juillet dernier, le ministère de l'égalité des territoires et du logement a fait paraître le décret n° 2012-894 *relatif à l'évolution de certains loyers pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*. En adoptant ce texte relativement court composé de neuf articles, l'Etat s'est doté d'un authentique instrument de contrôle des prix pratiqués dans un secteur d'activité - celui de l'immobilier - où les évolutions sont certainement les plus marquées et les attentes de l'opinion publique très fortes. En effet, depuis quelques années, une part importante de Français éprouve des difficultés à se loger, ce qui, pour la plupart d'entre eux, favorise l'apparition de nouvelles disparités sociales que le pouvoir politique entend aujourd'hui corriger en recourant à une formule déjà utilisée par d'autres pays, à l'image des Etats-Unis au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. A plusieurs reprises au cours de son histoire, la France a dû aussi s'engager dans cette voie, quelquefois sur des périodes plus ou moins longues. Plus proche de nous, la loi Quillot adoptée en 1982 avait remis ce système au goût du jour dans un contexte de crise économique et de fortes tensions inflationnistes. Les dispositions réglementaires adoptées trente ans après sur fond de spéculation immobilière et de pénurie de terrains traduisent des intentions analogues : rééquilibrer les rapports avec les locataires, aujourd'hui biaisés par toute une série de facteurs aux effets particulièrement contraignants. Ainsi, en vertu du dispositif de plafonnement récemment mis en place, auquel la Seine-et-Marne n'échappe pas, dans l'hypothèse d'une relocation ou d'un renouvellement de bail, les bailleurs implantés dans certaines agglomérations préalablement recensées se voient imposer un rythme d'évolution des loyers à ne pas dépasser, sauf si le montant mensuel exigé auprès du locataire est manifestement sous-évalué ou si des travaux substantiels ont été réalisés par le propriétaire. Dans ces deux derniers cas, une augmentation reste envisageable mais son niveau fait lui-même l'objet d'un encadrement. Les différends qui en résulteront pourront être portés à la connaissance de la commission départementale de conciliation (CDC), ce qui constitue pour cette dernière un motif supplémentaire de saisine dont l'impact sur le volume de dossiers traités en séance demeure aujourd'hui impossible à déterminer.

Dimitri Claveau  
Service Habitat et Rénovation Urbaine  
Chef de l'unité suivi des bailleurs et publics spécifiques