



COMMUNIQUE DE PRESSE 30/09/2025

ENCADREMENT DES LOYERS : UN RAPPORT EN DEMI-TEINTE, DES LOCATAIRES EN DANGER

La Confédération Nationale du Logement (CNL) prend acte du rapport parlementaire présenté le 24 septembre 2025 par les députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur sur l'évaluation de l'expérimentation de l'encadrement des loyers, dont l'échéance est fixée à novembre 2026. Ce rapport propose de pérenniser et d'étendre le dispositif à de nouvelles communes, une orientation que la CNL salue, car il est urgent de donner une bouffée d'oxygène aux habitant·es : aujourd'hui, le taux d'effort des locataires atteint **44,6 % dans le parc privé pour les ménages les plus modestes**.

Mais derrière ces annonces positives, le texte accumule dérogations et reculs qui vident l'encadrement de sa substance. Pérenniser sans généraliser, autoriser les communes à sortir du dispositif à tout moment, valoriser les surfaces annexes du logement, affaiblir le critère de la date de construction ou encore faciliter les revalorisations de loyers : autant de mesures qui risquent de transformer un outil de régulation en simple accompagnateur de la hausse des loyers. Parmi les reculs envisagés, le **raccourcissement à un an du délai de prescription des actions relatives aux loyers** (au lieu de trois ans actuellement) constitue une attaque frontale contre les droits des locataires, qui risquent de se voir privés de recours !

Pour la CNL, l'encadrement des loyers doit devenir un véritable outil de régulation, et non un piètre garde-fou contre les dérives du marché ou un motif de réduction des droits des locataires. Pour cela, la CNL demande :

- La **généralisation immédiate** de l'encadrement des loyers aux **zones tendues au niveau national**, selon un **barème clair et accessible**, basé sur un **seuil démographique** objectif, indépendamment des décisions des intercommunalités ;
- L'**abrogation du complément de loyer**, ou à défaut, un encadrement strict, avec une liste exhaustive de critères permettant d'objectiver les caractéristiques exceptionnelles du bien, et une voie de recours ouverte au locataire ;
- L'**ajout obligatoire, dans la déclaration de revenus foncier, ou dans la déclaration de biens immobiliers, d'une case "loyer annuel perçu" et "surface louée" pour chaque bien**, afin de doter l'administration fiscale et les observatoires des loyers de données fiables et contrôlables ;
- Constitution par les observatoires locaux des loyers (OLL) de véritables **répertoires des loyers**, grâce aux informations collectées par l'administration fiscale, sur le modèle du Mietspiegel allemand ;
- Le **maintien du délai de prescription de trois ans** et la suspension de ce délai lors de la saisine des commissions de conciliation ;
- Un **plafonnement des loyers inférieur à l'inflation**, garantissant une réelle baisse des loyers et donc du taux d'effort des ménages.

À l'heure où le marché locatif privé continue d'asphyxier les ménages, il est urgent de sortir des demi-mesures et de donner à l'encadrement des loyers toute sa force. **Il faut que les loyers baissent pour que les locataires retrouvent du pouvoir d'achat !**

Montreuil, le 30 septembre 2025

Confédération Nationale du Logement

8, rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL CEDEX

01 48 57 04 64 - cnl@lancn.com

     linktr.ee/LaCNL