

METROPOLE DU GRAND PARIS

**SEANCE DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS
DU VENDREDI 31 MARS 2017**

**CM2017/03/31/13 : VŒU RELATIF A LA MISE EN PLACE DE L'ENCADREMENT DES LOYERS DANS
LA METROPOLE DU GRAND PARIS
DEPOSE PAR LES GROUPES ECOLOGISTES ET CITOYENS ET FRONT DE GAUCHE ET CITOYENS**

DATE DE LA CONVOCATION : 24 MARS 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 209

PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER

SECRETAIRE DE SEANCE : Ivan ITZKOVITCH

ETAIENT PRESENTS : Manuel AESCHLIMANN, Eric AZIERE, Marinette BACHE, Dominique BAILLY, Catherine BARATTI-ELBAZ, Pascal BEAUDET, Patrick BEAUDOUIN (jusqu'à 10h10 puis représenté par Thierry HODENT), Jacqueline BELHOMME, David BELLARD, Zacharia BEN AMAR, Jean-Didier BERGER (jusqu'à 11h05 puis représenté par Patrice CALMEJANE), Sylvain BERRIOS (jusqu'à 11h17 puis représenté par Julien DUMAINE), Jean-Didier BERTHAULT, Patrice BESSAC, Julie BOILLOT, Jean-Paul BOLUFER, Nicolas BONNET-OULALDJ, Alain-Bernard BOULANGER, Geoffroy BOULARD (jusqu'à 11h20 puis représenté par Julie BOILLOT), Céline BOULAY-ESPERONNIER, Michel BOURGAIN, Philippe BOUYSSOU, Patrick BRAOUEZEC (jusqu'à 11h08 puis représenté par Didier PAILLARD), Daniel BREUILLER, Galla BRIDIER, Jean-Bernard BROS, Colombe BROSSEL, Frédérique CALANDRA, Patrice CALMEJANE, Christian CAMBON, Gilles CARREZ (jusqu'à 11h28), Luc CARVOUNAS (jusqu'à 10h57 puis représenté par Emmanuel GREGOIRE), Laurent CATHALA (jusqu'à 11h03 puis représenté par Jean-Bernard BROS), Eric CESARI, Jacques CHAUSSAT, Yves CONTASSOT, Gérard COSME (jusqu'à 11h03), Jérôme COUMET (jusqu'à 10h46), Daniel-Georges COURTOIS, François DAGNAUD, Philippe DALLIER, Thierry DEBARRY, Jean-Baptiste DE FROMENT, Marie-Pierre DE LA GONTRIE, Richard DELL'AGNOLA, Tony DI MARTINO, Patrick DONATH, Patrick DOUET, Julien DUMAINE, Nathalie FANFANT, Jean-Paul FAURE-SOULET, Yvan FEMEL, Rémi FERAUD, Léa FILOCHE, Michel FOURCADE, Jean-Christophe FROMANTIN (jusqu'à 11h03), Afaf GABELOTAUD, Bernard GAUDUCHEAU, Christophe GIRARD, Nicole GOUETA, Philippe GOUJON (jusqu'à 10h45), Emmanuel GREGOIRE, Didier GUILLAUME (jusqu'à 10h50 puis représenté par Patrick DOUET), Marie-Laure HAREL, Eric HELARD, Michel HERBILLON (jusqu'à 11h10 puis représenté par Séverine MAROUN), Anne HIDALGO (jusqu'à 10h42 puis représenté par Philippe DALLIER), Frédéric HOCQUARD, Thierry HODENT, Ivan ITZKOVITCH, Christine JANODET, Halima JEMNI, Carinne JUSTE, Marie KENNEDY, Bertrand KERN, Olivier KLEIN, Jean-Christophe LAGARDE, Jean-Yves LE BOUILLONNEC, François LE CLEC'H, Patrice LECLERC, Françoise LECOUFFLE, Catherine LECUYER, Eric LEJOINDRE, Marie-Christine LEMARDELEY, Xavier LEMOINE, Michel LEPRETRE (jusqu'à 11h28), Séverine MAROUN, Hervé MARSEILLE (jusqu'à 10h57 puis représenté par Catherine BARATTI-ELBAZ), Jacques JP MARTIN, Valérie MAYER-BLIMONT, Claire MAYOLY-

FLORENTIN, Fadila MEHAL, Eric MELHORN, Virginie MICHEL-PAULSEN, Jean-Louis MISSIKA (jusqu'à 11h03 puis représenté par Marie-Pierre DE LA GONTRIE), Joëlle MOREL, Georges MOTHRON, Gauthier MOUGIN, Christophe NAJDOVSKI, Frédéric NICOLAS, Pascal NOURY, Patrick OLLIER, Didier PAILLARD, Mao PENINO, Carine PETIT, Gilles POUX, Danièle PREMEL, Raphaëlle PRIMET, André SANTINI, Eric SCHLEGEL, Anne SOUYRIS, Dominique STOPPA-LYONNET, Anne TACHENE, Sylvine THOMASSIN, Yves THOREAU, Patricia TORDJMAN, Corinne VALLS (jusqu'à 11h10 puis représentée par Sylvine THOMASSIN), Sophie VALLY, François VAUGLIN (jusqu'à 10h53 puis représenté par Pauline VERON), Pauline VERON, Dominique VERSINI, Alexandre VESPERINI, Jean-François VOGUET

ETAIENT REPRESENTES : Dominique ADENOT (représenté par Marie KENNEDY), Sylvie ALTMAN (représentée par Didier GUILLAUME), Marie-Hélène AMIABLE (représentée par Jacqueline BELHOMME), Denis BADRE (représenté par Hervé MARSEILLE), Pierre-Christophe BAGUET (représenté par Gauthier MOUGIN), Patrick BALKANY (représenté par Alain-Bernard BOULANGER), Julien BARGETON (représenté par Mao PENINO), Christiane BARODY-WEISS (représentée par André SANTINI), Françoise BAUD (représentée par Patrice LECLERC), Jacques-Alain BENISTI (représenté par Patrick BEAUDOUIN), Jean-Jacques BRIDEY (représenté par Marinette BACHE), Vincent CAPO-CANELLAS (représenté par Anne TACHENE), Marie-Carole CIUNTU (représentée par Jean-Paul FAURE-SOULET), Stéphanie DAUMIN (représentée par Philippe BOUYSSOU), Claire DE CLERMONT-TONNERRE (représentée par Jean-Baptiste DE FROMENT), William DELANNOY (représenté par François LE CLEC'H), Grégoire DE LA RONCIERE (représenté par Jean-Didier BERGER), Stéphane DE PAOLI (représenté par Jean-Christophe LAGARDE), Marielle DE SARNEZ (représentée par Fadila MEHAL), Olivier DOSNE (représenté par Michel HERBILLON), Corentin DUPREY (représenté par Michel FOURCADE), Christian DUPUY (représenté par Jacques JP MARTIN), Vincent FRANCHI (représenté par Jean-Didier BERTHAULT), Jacques GAUTIER (représenté par Céline BOULAY-ESPERONNIER), Jean-Michel GENESTIER (représenté par Eric SCHLEGEL), Hervé GICQUEL (représenté par Alexandre VESPERINI), Eric GRILLON (représenté par Richard DELL'AGNOLA), Jean-Jacques GUILLET (représenté par Sylvain BERRIOS), Daniel GUIRAUD (représenté par Gérard COSME), Sakina HAMID (représentée par Françoise LECOUFLE), Bruno JULLIARD (représenté par Jean-Louis MISSIKA), Jean-Claude KENNEDY (représenté par Michel LEPRETRE), Laurent LAFON (représenté par Eric HELARD), Philippe LAURENT (représenté par Bernard GAUDUCHEAU), Christine LAVARDE (représentée par Frédéric NICOLAS), Marie-Pierre LIMOGES (représentée par Claire MAYOLY-FLORENTIN), Jacques MAHEAS (représenté par Olivier KLEIN), Brigitte MARSIGNY (représentée par Dominique BAILLY), Rémi MUZEAU (représenté par Geoffroy BOULARD), Robin REDA (représenté par Valérie MAYER-BLIMONT), Yves REVILLON (représenté par Manuel AESCHLIMANN), Laurent RIVOIRE (représenté par Jacques CHAUSSAT), Gilles SAVRY (représenté par Georges MOTHRON), Marie-Christine SEGUI (représentée par Yvan FEMEL), Jean-Yves SENANT (représenté par Catherine LECUYER), Georges SIFFREDI (représenté par Eric CESARI), Sylvie SIMON-DECK (représentée par Laurent CATHALA), Ludovic TORO (représenté par Ivan ITZKOVITCH), Laurent VASTEL (représenté par Patrick DONATH) et Jean-Marie VILAIN (représenté par Eric AZIERE).

ETAIENT ABSENTS : François ASENSI, Jean-Pierre BARNAUD, Jacques BAUDRIER, Eric BERDOATI, Ian BROSSAT, Régis CHARBONNIER, Raymond CHARRESON, Hervé CHEVREAU, Christian DEMUYNCK, Didier DOUSSET, Carole DRAI, Stéphane GATIGNON, Sylvie GERINTE, Jean-Jacques GIANNESINI, Claude GOASGUEN, François HAAB, Patrick JARRY, Vincent JEANBRUN, Philippe JUVIN, Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET, Jean-François LAMOUR, Franck LE BOHELLEC, Pierre-Yves MARTIN, Thierry MEIGNEN, Jean-Loup METTON, Jean-Charles NEGRE, Jean-Marc NICOLLE, Anne-Constance ONGHENA, Philippe PEMEZEC, Jean-Pierre SCHOSTECK, Jean-Pierre SPILBAUER, Azzédine TAÏBI, Michel TEULET, Georges URLACHER, Martine VALLETON et Alain VEDERE.

Considérant la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et le décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, qui créent un dispositif d'encadrement du niveau des loyers ;

Considérant que cette loi prévoyait la création d'un dispositif d'encadrement des loyers dans 28 agglomérations en zone tendue ;

Considérant que ce dispositif permet de limiter les abus, stabiliser les loyers, et redonner en conséquence du pouvoir d'achat aux locataires du secteur privé ;

Considérant que ce nouvel outil est entré en vigueur le 1er août 2015 à Paris ;

Considérant la préconisation de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), en avril 2016, que son agrément soit étendu à 287 communes d'Île de France ;

Considérant, suite à cette demande, la signature de l'arrêté permettant l'extension du dispositif à 412 communes d'Île de France à partir de 2018 par la Ministre du Logement, et l'accord le 29 juin 2016 d'un nouvel agrément étendant les compétences de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) au reste de l'agglomération parisienne ;

Considérant l'avis du Conseil d'État en date du 15 mars 2017 selon lequel si « la Constitution prévoit que « la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental », ces dispositions ne permettent pas au pouvoir réglementaire de procéder à une mise en oeuvre de la loi à titre expérimental lorsque la loi ne l'a pas elle-même prévue » ;

Considérant que cet avis rappelle que le cadre législatif en vigueur doit s'appliquer, soit la mise en place par la loi Alur d'un dispositif d'encadrement des loyers dans les 28 agglomérations

prévues dans le décret sus-cité, et annule de fait la restriction aux seules communes de Paris et Lille ;

Considérant l'édition 2017 des « Conditions de logement en Ile de France », selon laquelle, d'une part le prix des loyers ne cesse d'augmenter en Ile de France, et d'autre part l'écart des loyers entre les secteurs social et libre se creuse. Ainsi, en Ile de France, entre 2006 et 2013, « les loyers au m² dans le parc libre ont augmenté deux fois et demie plus vite que l'inflation » : « avec 10,6 €/m² en 2013, la moyenne francilienne est plus élevée que celles de la France métropolitaine et des grandes agglomérations. L'écart le plus important se situe dans le secteur libre avec 7,1 € de plus au m² (soit 81 % de plus) qu'en France métropolitaine, et 6,7 € de plus au m² que dans les autres grandes agglomérations ». Par ailleurs, selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), « les prix au m² des loyers libres de l'agglomération de Paris sont passés de 14,7 €/m² au 1er janvier 2007 à 17,6 €/m² au 1er janvier 2014, soit une hausse annuelle de 2,6 % » ;

Considérant que cette situation d'augmentation des prix des loyers a des effets concrets sur les budgets des ménages métropolitains du parc privé, qui sont pour certains étouffés par le poids du logement dans leur budget ; ainsi, selon cette même étude, les taux d'effort nets des ménages dans le secteur libre sont à 23,2 %, et grimpent à 29,3 % en intégrant l'ensemble des charges, des dépenses d'énergie et de la taxe d'habitation ;

Considérant les bons résultats que la mise en place de l'encadrement des loyers a eu à Paris, où il a contribué à réduire de 480 euros par an en moyenne les loyers, selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) ;

Considérant le fait que ces bénéfiques doivent également s'appliquer aux habitants des autres communes de la Métropole du Grand Paris qui sont, comme dans la capitale, majoritairement occupées par des locataires ;

Considérant que l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) possède déjà, comme pour Paris, les données suffisantes pour fixer les loyers de référence par quartier et par type de bien nécessaires à la mise en place de cette mesure ;

Considérant que la compétence politique locale de l'habitat fait partie des quatre compétences obligatoires de la Métropole du Grand Paris depuis le 1er janvier 2017 ;

Considérant que l'élargissement du dispositif permettrait d'entrer dans une véritable logique métropolitaine sur les questions de logement, et participerait au nécessaire rééquilibrage social, territorial, fiscal du territoire métropolitain ;

Considérant enfin que Paris ayant mis en place cet instrument, son extension au reste de la Métropole relève d'un enjeu de cohérence, afin d'éviter de créer une distorsion forte entre la capitale et les autres communes.

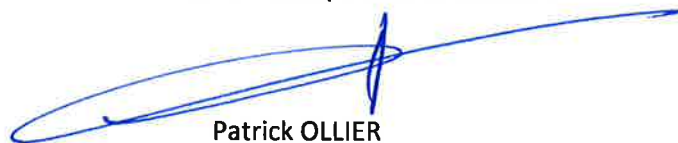
Sur proposition des groupes Écologistes et citoyens et Front de Gauche et citoyens, le Conseil Métropolitain du Grand Paris émet le vœu que :

- La Métropole du Grand Paris se prononce en faveur de l'application de la loi Alur et de la mise en place de l'encadrement des loyers sur l'ensemble du territoire de la Métropole du Grand Paris.

LE VŒU EST REJETE A LA MAJORITE :

- **94 VOIX CONTRE**
- **75 VOIX POUR**

Le Président de la Métropole du Grand Paris



Patrick OLLIER
Ancien Ministre

Député-Maire de Rueil-Malmaison

