

# RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

- 107 -

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE L'URBANISME, DU FONCIER ET DU PATRIMOINE - Intention de la Ville de candidater pour un dispositif d'encadrement des loyers à titre expérimental dans le cadre de la loi du 2018-1021 du 23 novembre 2018.**

20-36276-DGAUFP

- 0 -

Madame la Maire, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Après Paris et Lille, la Ville de Marseille souhaite expérimenter la mise en place de l'encadrement des loyers sur son territoire.

La Ville de Marseille se caractérise par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement, un déficit de logement social important et une capacité des ménages à louer un logement qui reste faible avec un taux de pauvreté élevé.

A l'heure où le poste logement pèse de plus en plus sur le pouvoir d'achat des ménages, la régulation du marché est un impératif social. Dans l'attente d'un PLH actualisé, la Ville de Marseille souhaite agir pour une politique de logement planifiée et pour l'accès au logement pour tous.

L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a instauré à titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de sa promulgation, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers, soit jusqu'au 22 novembre 2023.

Le dispositif d'encadrement des loyers constitue un outil de régulation du marché locatif sur l'ensemble d'un territoire défini préalablement.

Il définit le cadre d'intervention à l'attention des investisseurs et acteurs du développement de l'offre en logement.

La période d'expérimentation permet d'évaluer la capacité du dispositif à renforcer la réponse aux besoins locaux en matière d'une offre locative privé abordable en alternative à l'accès au logement social (insuffisant) et à l'accession à la propriété (hors de portée de nombre de ménages marseillais du fait de leur profil socio-économique).

L'expérience doit déterminer si le dispositif permet de contenir la tendance inflationniste observée sur les prix des loyers, en rééchelonnant les prix à la relocation.

La loi étend la possibilité d'expérimentation du dispositif à l'échelle des principales agglomérations présentant un parc de logements locatifs sous tension (zone tendue, entrant dans le champ d'application défini par le décret n°2015-650 du 10 juin 2015).

La régulation des niveaux de loyers dans le parc privé, intervient ainsi en complément de toutes les autres actions qui pourront être menées dans le cadre du PLH I et de la politique communale du logement (maintien de l'offre en logements locatifs sociaux, développement de l'accession sociale, etc.).

Les critères d'éligibilité au dispositif expérimental sont les suivants :

1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social,

2° Un niveau de loyer médian élevé,

3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années, faible,

4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le Programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

La Ville de Marseille soucieuse des enjeux fondamentaux en matière d'accès à un logement à prix abordable pour ses habitants souhaite candidater pour ce dispositif avant son terme, en anticipant sur le futur programme local de l'Habitat.

Ce dispositif expérimental est prévu pour une période de 5 ans, il reste donc deux ans pour l'expérimenter. Les collectivités le souhaitant ont jusqu'au 30 novembre 2020 pour faire acte de candidature pour tester ce dispositif.

La Ville de Marseille souhaite donc faire acte de candidature pour proposer un dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur son territoire.

La Ville de Marseille propose d'élaborer un dossier de candidature avant le 30 novembre 2020 afin de démontrer la pertinence de l'encadrement des loyers pour répondre aux difficultés d'accès au logement sur le territoire marseillais en fonction des caractéristiques du marché locatif privé et des perspectives d'évolution de notre territoire.

La Ville de Marseille sollicitera donc la Métropole, au titre de ses compétences afin de proposer ce dossier aux services de l'État.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE  
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES  
VU LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION  
CONSIDERANT L'AVIS CONSULTATIF DE LA COMMISSION URBANISME  
AMENAGEMENT ET GRANDS PROJETS RÉUNIE LE 20 NOVEMBRE 2020  
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS**

**DELIBERE**

**ARTICLE 1**

La Ville de Marseille élaborera un dossier de candidature au dispositif expérimental d'encadrement des loyers pour répondre aux difficultés d'accès au logement sur le territoire marseillais.

**ARTICLE 2**

La Ville de Marseille sollicitera la Métropole afin de proposer ce dossier aux services de l'État.

**Vu pour enrôlement  
LA MAIRE DE MARSEILLE  
Signé : Michèle RUBIROLA**