



## LES LOYERS ENCADRÉS

Dans les grandes agglomérations, le loyer n'est pas toujours librement fixé entre le propriétaire et le locataire. Le point sur ce que vous pouvez faire dans les différentes zones prévues par la réglementation.

**S**i dans la majeure partie du territoire, le loyer est fixé entre le propriétaire et le locataire sans contrainte, cela n'est pas le cas dans les endroits où la demande en logements est plus importante, c'est-à-dire dans les grandes agglomérations.

Dans ces zones tendues, les collectivités locales peuvent encadrer le loyer, c'est-à-dire fixer un loyer maximum exprimé en euros par mètre carré par mois. Au total, 28 agglomérations sont concernées (voir encadré). Cette mesure est issue de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le but est de permettre aux habitants des grandes villes de se loger à un coût raisonnable. Deux villes seulement ont, pour l'instant, mis en place cet encadrement des loyers (décret n°2015-650 du 10 juin 2015) : Paris



### LE LOGEMENT MEUBLÉ AUSSI CONCERNÉ

Comme le logement vide, le logement meublé à Paris et à Lille est soumis à l'encadrement généralisé des loyers lorsqu'il s'agit de la résidence principale du locataire. Mais le loyer de référence prévu pour le logement vide est majoré de 11% puisque les meublés se louent plus cher. Le loyer dépend, comme pour les logements vides, de la localisation, du nombre de pièces, de l'année de construction. Mais il est aussi plus facile que pour un logement loué nu de se dégager de l'encadrement des loyers. Un décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 a fixé les 11 équipements obligatoires pour le meublé depuis le réfrigérateur, les étagères de rangement, la vaisselle, les plaques de cuisson, le matériel d'entretien ménager, la literie et aussi les dispositifs d'occultation des fenêtres. Tout ce qui vient en complément de cet équipement est donc susceptible de justifier un complément de loyer. Une machine à laver installée dans le logement peut ainsi vous dégager de cet encadrement des loyers.

et Lille. Les autres agglomérations n'ont pas encore utilisé cette mesure mais pourraient le faire plus tard. Il est ainsi prévu que 412 communes de l'agglomération parisienne soient concernées à partir de 2018. Les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, et Val-de-Marne) ainsi que les franges urbaines dans les Yvelines, le Val d'Oise, l'Essonne et la Seine-et-Marne seraient ainsi soumis à l'encadrement des loyers. Reste à voir si cela sera mené à bien par le nouveau gouvernement issu des élections de mai et juin 2017.

### COMMENT ÇA MARCHE À PARIS ET LILLE OÙ LES LOYERS SONT ENCADRÉS ?

Le dispositif concerne des logements loués vides ou meublés depuis le 1er Août 2015. Les baux en cours ne sont pas concernés, c'est lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail que l'encadrement s'applique. Le montant du loyer encadré dépend d'un loyer de référence au mètre carré établi en fonction de l'adresse du logement et de sa période de construction. Cette référence est établie par le préfet en fonction de données fournies par l'OLAP en région parisienne et par l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise à Lille. Des cartes interactives sont consultables sur le site [www.encadrementdesloyers.gouv.fr](http://www.encadrementdesloyers.gouv.fr). Une fois que vous connaissez ce loyer de référence, vous pouvez le majorer de 20% au maximum (ou il peut être minoré au maximum de 30% mais le cas est moins fréquent). Si par exemple, le loyer de référence est fixé à 10 euros par m2 par mois, vous pourrez appliquer un loyer jusqu'à 12

euros par m<sup>2</sup> et par mois. Le site [www.encadrementdesloyers.gouv.fr](http://www.encadrementdesloyers.gouv.fr) permet aussi de calculer le loyer total mais il est préférable de se munir de son bail pour répondre à des questions posées par le site notamment sur la date de construction du logement. Un locataire peut contester un loyer qui serait supérieur à ce seuil dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail devant la commission départementale de conciliation. Il s'agit d'une saisine préalable obligatoire. Il n'est pas possible de saisir le juge directement.

#### UN ENCADREMENT PAS TOUJOURS APPLIQUÉ

Mais cet encadrement est diversement appliqué. Ainsi, la CLCV, Confédération logement cadre de vie (voir entretien) pense que des progrès sont à réaliser. La Fnaim et l'Unis, les deux fédérations qui représentent les agents immobiliers, estiment quant à elles, que les agents font tout pour prévenir les propriétaires de l'importance de cette mesure et les informer sur les règles en vigueur. Mais une partie des logements est louée sans le concours des agences. De plus, il est possible de contourner cet encadrement si le logement comporte des caractéristiques de localisation et de confort justifiant un complément de loyer. La condition est de le justifier dans le bail : depuis la parution du bail type obligatoire (décret n° 2015-587 du 29 mai 2015), une ligne est prévue à cet effet. Si vous estimez que l'adresse du logement est prestigieuse ou demandée, si le logement comporte des prestations qui vous semblent sortir de l'ordinaire : dressing, terrasse, belle vue, climatisation ...Le bailleur peut l'indiquer et ne pas appliquer l'encadrement des loyers. Pour l'instant, aucun texte ne définit ce qu'on comprend par « éléments de confort justifiant un complément de loyer ». Ce sera à la jurisprudence dans quelques années de mieux définir ces notions mais en attendant, difficile de savoir ce que cela recouvre.

Un point est certain pour l'instant : le bailleur doit apporter la preuve

que le logement présente des critères de localisation ou de confort plus élevé en cas de contestation, il faut donc être prêt à justifier le complément de loyer. En l'absence de conciliation, le locataire dispose de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission pour saisir le juge d'une demande en annulation.

#### LES 28 ZONES (TENDUES) D'ENCADREMENT DES LOYERS

Les agglomérations concernées par l'encadrement des loyers sont Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, la Rochelle, La Teste-du-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Aix-Marseille, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, et Toulouse. (voir plus d'informations dans le décret n°2013-392 du 10 mai 2013).

#### DANS LES ZONES TENDUES NON SOUMISES À L'ENCADREMENT GÉNÉRALISÉ

Dans toutes les grandes agglomérations, même si l'encadrement du loyer n'est pas encore en vigueur, l'évolution du loyer en cas de relocation n'est pas entièrement libre. Le loyer

du nouveau locataire doit être le même que celui du précédent locataire. Une petite augmentation est possible dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) si elle n'a pas été appliquée au cours des 12 derniers mois. Le loyer n'est fixé librement (sauf à Paris et Lille) que si le logement fait l'objet d'une première location (logement neuf ou non), s'il n'a pas été loué depuis plus de 18 mois, ou a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyers pratiqués. Le bail type comporte ainsi une ligne indiquant le loyer payé par le précédent locataire et le montant des travaux.

#### ■ Révision annuelle

Enfin, que le loyer soit situé dans une zone tendue ou pas, il est possible de le revaloriser chaque année à la date anniversaire du bail. Pour cela, le bail doit inclure une clause permettant cette revalorisation. La plupart des baux la comprennent et notamment le bail type rendu obligatoire par le décret du 29 mai 2015. L'augmentation de loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee (voir le site [www.insee.fr](http://www.insee.fr) et mettre IRL dans la zone de recherche). Le bail doit préciser le trimestre retenu pour le calcul de la révision. Depuis mars 2015, le propriétaire a un an pour appliquer l'augmentation et celle-ci prend effet à partir de sa demande. En cas d'oubli de revalorisation dans l'année, impossible de la réclamer par la suite. Si le bailleur a exprimé sa volonté de réviser le loyer dans le délai, le locataire est tenu de payer le loyer recalculé. En cas de refus, le bailleur dispose d'une année à compter de la date de révision pour faire appel à la justice en vue de réclamer les sommes dues. Exceptionnellement, le loyer peut être majoré en cours de bail par l'ajout d'un avenant si des travaux d'amélioration ont été réalisés. Dans ce cas, une clause du bail fixe la majoration de loyer qui deviendra applicable après l'achèvement des travaux.

#### ■ Loyer manifestement sous-évalué

En zone tendue, lorsque le dernier loyer appliqué au dernier locataire est manifestement sous-évalué, le loyer demandé au nouveau locataire peut être réévalué à un montant supérieur à celui appliqué précédemment.

Toutefois, en ce cas, la hausse applicable ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire éventuellement révisé.

Les loyers servant de référence doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n°90-780 du 31 août 1990.



**L'encadrement des loyers est-il une source importante de litiges ?**

Pour l'instant, il n'y a pas encore de contentieux important entre les bailleurs et locataires concernant l'encadrement des loyers. Dans leur rapport sur l'application de la loi ALUR, Daniel Goldberg et Jean-Marie Tétard, députés, rappellent que la commission départementale de conciliation de Paris a fait l'objet de 90 saisines dont 38 relatives à un problème d'encadrement des loyers depuis août 2015. Ce sujet est donc peu abordé et donne lieu à une conciliation dans plus de la moitié des affaires. Aucune décision de justice n'a encore été rendue. Les principaux litiges portent sur les dépôts de garantie notamment sur leur restitution et sur les charges locatives.

**L'encadrement des loyers est-il respecté ?**

Il est respecté dans 62% des cas selon notre étude de 2016, et cela progresse. Globalement, on peut dire que les propriétaires se plient à cette obligation parce qu'en réalité le respect de l'encadrement ne leur pose pas de problème, leur loyer se situant à un niveau normal. Le dispositif est fait pour éviter les abus : par exemple, de toutes petites surfaces louées très cher.

Le bailleur dispose, de plus, d'une marge de manœuvre non négligeable. En effet, il peut fixer un loyer de 20% plus élevé que le loyer de référence. Par contre, il n'est pas possible de réaliser cet encadrement partout car les observatoires agréés nécessaires pour que le préfet fixe des loyers de référence ne sont pas disponibles dans toutes les agglomérations. Grenoble y travaille après Paris et Lille mais cela n'est pas facile car il faut des données fiables sur les loyers de façon à avoir des références inattaquables. Ceci dit, la loi ALUR prévoit que les loyers seront encadrés dans toutes les grandes agglomérations, ce qui veut dire que seule une autre loi peut revenir dessus mais pas un décret comme cela a été la tentation du précédent gouvernement.

**Le dispositif pèse-t-il sur le marché locatif ?**

Les représentants des propriétaires bailleurs ont beaucoup dit que le dispositif avait comme conséquence le retrait des appartements à louer du marché mais il est difficile de savoir si cela est vrai et nous manquons de données dans ce domaine. Il est possible que ce soit la fiscalité qui soit plutôt la raison du découragement des bailleurs.