
L'encadrement des loyers

Publié le 17/06/2014



Instauré par la loi ALUR en 2014 puis annulé en 2017, l'encadrement des loyers a été réintroduit par la loi ELAN du 23 novembre 2018. L'objectif demeure, pour les locations nues ou meublées dans les grandes villes ("zones tendues"), de fixer un loyer de référence qui doit être respecté par les bailleurs.

Pour les locations nues ou meublées dans les grandes villes ("**zones tendues**"), la loi ALUR vise à fixer un **loyer de référence** qui doit être respecté par les bailleurs.

En quoi consiste cette mesure ?

C'est une mesure qui **réglemente le prix des loyers dans les zones où il est difficile de se loger.**

Où s'applique l'encadrement des loyers ?

Le texte (article 140 de la loi ELAN) autorise certaines collectivités locales à mettre en place le dispositif à "titre expérimental" pendant 5 ans sur l'ensemble ou une partie seulement de leur territoire. Sont concernées les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des **difficultés sérieuses d'accès au logement** sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Il s'agit des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Pour pouvoir expérimenter le dispositif, les conditions suivantes doivent être au préalable remplies :

« 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 cinq 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 ».

A quels types de logements s'applique l'encadrement des loyers ?

L'encadrement des loyers s'applique à tous les logements du parc privé en location vide ou meublée, à l'exception des logements soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, dans les villes où les prix sont les plus élevés et où l'accès au logement est le plus difficile. La mesure s'applique dès la première mise en location, lors du renouvellement du contrat et du changement de locataire.

Quand l'encadrement des loyers va-t-il entrer en vigueur ?

Ce dispositif entrera en vigueur sur les territoires concernés lorsque les décrets déterminant les territoires faisant l'objet de l'expérimentation auront été publiés ainsi que les arrêtés préfectoraux fixant les loyers de référence. En effet, dans ces zones, **le Préfet** fixera chaque année, par arrêté, **un loyer de référence**, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

A compter de la fixation de ces montants, l'encadrement des loyers s'appliquera uniquement aux baux conclus après leur entrée en vigueur, qu'il s'agisse d'une conclusion d'un bail avec un nouveau locataire ou du renouvellement du bail par conclusion d'un nouveau contrat.

Bon à savoir : dans la commune de Paris, l'encadrement des loyers s'applique depuis le 1er juillet 2019.

Comment le loyer est-il fixé ?

Avec l'appui de l'observatoire local des loyers, le Préfet fixe chaque année, trois indicateurs de loyer par référence à un prix au mètre carré de surface habitable :

1. Un loyer de référence,
2. Un loyer de référence majoré de 20%,
3. Un loyer de référence minoré d'au moins 30%,

Peut-on encore fixer librement le loyer ?

Dans les zones tendues, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré.

En dehors de ces zones, le loyer reste librement fixé.

Les loyers vont-ils baisser ?

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail

est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

Les loyers peuvent-ils augmenter ?

La loi prévoit qu'un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort exceptionnelles par leur nature et leur ampleur par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Les conditions d'application d'un complément de loyer seront plus largement appréciées.

A noter que la loi nouvelle impose une régularisation annuelle des charges de copropriété par le bailleur.