



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mise à jour le 3 août 2015

L'encadrement des loyers et les observatoires locaux des loyers

L'encadrement des loyers avait été un des engagements de campagne du candidat François Hollande. La loi ALUR du 24 mars 2014 l'a créé et il est enfin entré en vigueur ce 1^{er} août 2015 sur Paris. C'est le site www.observatoire-des-loyers.fr qui regroupe toutes les informations relatives à ce nouvel encadrement des loyers.

1. Les observatoires locaux des loyers

La création d'observatoires locaux

L'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi ALUR (2014-366), dite loi Duflot, prévoit la possibilité de créer des observatoires locaux des loyers, à l'initiative des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale (type communauté de communes ou communauté d'agglomérations) ou encore de l'Etat.

L'agrément des observatoires

Un agrément de chacun des observatoires créés doit être délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions fixées par le décret n° 2014-1334,

L'agrément n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants ainsi que la présence de personnalités qualifiées au sein de ces organes. L'Etat et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire sont représentés au sein des organes dirigeants des observatoires.

Seule l'Association « Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne » s'est vu à ce jour délivrer un agrément (Arrêté du 22 décembre 2014 publié au Journal officiel le 26 décembre 2014).

La forme des observatoires

Les observatoires locaux des loyers peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public.

La mission des observatoires

Leur mission est de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs sur ces données.

2. Les données intéressant les observatoires

Les locaux concernés par le relevé de données

Sont concernés par ces données tous les locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, à l'exception des logements sociaux.

Les données utilisées par l'Observatoire

Les CAF (Caisses d'allocations familiales) transmettent aux ADIL les données dont elles disposent relativement aux loyers et aux caractéristiques des logements dont les occupants bénéficient d'une allocation logement, ainsi que les nom et adresse des propriétaires de ces logements. Un décret en Conseil d'Etat (à paraître) fixe la nature de ces données et leurs conditions de transmission et d'utilisation.

3. L'intérêt de la création d'observatoires des loyers au niveau local

L'intérêt de la création de tels observatoires est de pouvoir mettre en place un véritable encadrement des loyers, lié à chaque zone géographique.

En effet, grâce aux données relevées par l'Observatoire des loyers local, le représentant de l'Etat dans le département 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.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

4. Comment mon loyer va t-il être encadré?

Si mon logement est situé en zone concernée par cet encadrement, il faut savoir que le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut fixer le loyer librement dans la limite du loyer de référence majoré.

C'est quoi le loyer de référence et le loyer de référence majoré?

Le loyer de référence est déterminé par le Préfet, en fonction des données de l'Observatoire des loyers. C'est l'arrêté 2015 176-0007 qui est venu fixer ce loyer de référence pour Paris. Ce loyer de référence est fixé au m² de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

- **loyer de référence** : loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques ;
- **loyer de référence majoré** : loyer de référence avec majoration maximale de 20 % ;
- **loyer de référence minoré** : loyer de référence diminué de 30 %.

Puis-je contester mon loyer ?

Oui. Une action en diminution par le locataire est possible si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré. Cette action doit être engagée au plus tard dans les 5 mois avant le terme du bail.

Mon bailleur peut-il me faire payer un loyer supérieur au loyer de référence majoré?

Oui, cela est possible uniquement quand le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique : c'est un complément de loyer.