



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

L'encadrement des loyers : décryptage

Cette fiche technique a été actualisée le 14 octobre 2014 suite à la publication de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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, sur le principe, mais sans arrêtés préfectoraux en permettant l'application dans les zones concernées, cet encadrement local « sur-mesure » n'aura pas lieu. Le Gouvernement a indiqué récemment que seule Paris serait, prochainement, concernée.

Parallèlement, la loi ALUR prévoit qu'un décret national annuel vient encadrer les loyers pour une nouvelle location ou un renouvellement de bail dans les zones « tendues ». C'est le décret 2014-854 qui vise les contrats conclus ou renouvelés entre le 1er août 2014 et le 31 juillet 2015.

Aussi, à ce jour, et jusqu'au 31 juillet 2015, dans les zones « tendues » (listées infra), ce sont les règles exposées ci-après qui sont applicables.

Définition des zones « tendues »

Ces zones sont définies à partir de 4 critères cumulatifs fixés par l'[article 17 de la loi du 6 juillet 1989](#) :

- zones d'urbanisation continue,
- de plus de 50 000 habitants,
- dans lesquelles 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 : niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, etc.

Détermination des zones « tendues »

Ces zones sont fixées par le décret n° 2014-854 qui renvoie au décret 2013-392. Elles concernent les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse.

Pour connaître en détail toutes les communes concernées, il faut se reporter à l'[Annexe du décret n° 2013-392](#) qui correspond à la liste des communes soumises à la taxe sur les logements vacants.

La fixation d'un loyer maximal à l'entrée dans les lieux

A l'entrée dans les lieux, le montant max du loyer ne peut être supérieur au loyer appliqué au dernier locataire.

La révision du loyer éventuelle en cours de bail

Une hausse du loyer en cours de bail est possible si une telle révision du loyer est prévue au contrat (clause du bail) et qu'aucune révision n'ait été pratiquée dans les 12 mois.

Cette hausse peut atteindre au maximum la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL). A noter que le bailleur dispose d'1 an pour faire appliquer la révision de loyer éventuellement prévue dans le bail. Après il perd son droit de révision pour l'année écoulée.

La réévaluation du loyer

La réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail peut être envisagée dans certaines circonstances et avec la plupart du temps des plafonds, le tout reproduit dans le tableau ci-après.

	situations concernées	Montant en jeu	montant max de la hausse de loyer
Réévaluation	travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis la conclusion du contrat avec l'ancien locataire	montant des travaux > ou = à la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
	si bail renouvelé et travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis le renouvellement du bail	montant des travaux > ou = à la dernière année de loyer	15 % du coût réel des travaux TTC
	loyer du précédent locataire manifestement sous-évalué	X	50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer du précédent locataire)
	travaux d'amélioration faits depuis moins de 6 mois	montant des travaux > ou = à la dernière année de loyer	libre

Précisions

Quand d'autres logements servent de référence pour le loyer, ces logements doivent être situés dans le même groupe d'immeubles, soit dans un autre groupe d'immeubles portant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. C'est le décret n°90-780 qui fixe les éléments constitutifs de ces références. Enfin, il faut savoir que les montants des loyers des logements comparables doivent être joints au contrat avec les références.

Quand des travaux sont à l'origine d'une volonté de hausse, le calcul desdits travaux doit exclure :

- le coût ayant donné lieu à une contribution pour le partage des économies
- le coût ayant donné lieu à une majoration de loyer
- Le coût des travaux portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement

Quand le loyer du dernier locataire a été réévalué et que la fin du bail a lieu avant l'application de la réévaluation intégrale, le dernier loyer appliqué au précédent locataire est le loyer réévalué convenu y compris la fraction non encore réévaluée.

En ce qui concerne les travaux d'amélioration, la loi ne les définit pas. Aussi, on peut se baser sur la réponse ministérielle n°514174 publiée au JOAN du 16 décembre 1991 qui précise que ce sont des travaux apportant :

- un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ;
- une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien ou d'exploitation ;
- une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.

Saisine de la CDC obligatoirement en cas de litige sur l'évolution du loyer

Si un litige naît entre le bailleur et le locataire du fait de l'application de l'évolution des loyers dans les zones tendues, la saisine de la Commission départementale de conciliation est nécessaire préalablement à toute saisine du juge.