



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Novembre 2016

Encadrement des loyers à Paris et ailleurs : explications

Face à la multitude de questions que se posent à la fois locataires et bailleurs sur les mesures relatives à l'encadrement des loyers, Familles de France fait un point sur le sujet. Il faut tout d'abord avoir en tête que lorsqu'on parle d'« encadrement des loyers », ce sont en réalité 2 mesures différentes qui existent : le plafonnement au sens strict du montant du loyer et le plafonnement en fonction du loyer que payait le précédent locataire. Et chacune de ces mesures s'applique à des territoires bien définis. Explications.

1. Le plafonnement du niveau des loyers

Tout d'abord, la réforme visant un véritablement encadrement des loyers a pour objectif de plafonner le niveau des loyers. Elle ne concerne que les zones répondant aux caractéristiques suivantes :

- 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 : 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.

Pour le moment, seule la ville de Paris est concernée par un véritable encadrement des loyers, c'est-à-dire une exception au principe de liberté de fixation des loyers, tel qu'il existe en France. Pour en savoir plus : [Fiche technique Familles de France sur l'encadrement des loyers](#).

2. La limitation de l'évolution des loyers

La loi ALUR prévoit qu'un décret national annuel vienne encadrer les loyers pour une nouvelle location ou un renouvellement de bail dans les zones « tendues ».

▪ Les logements visés

Il est prévu qu'un décret vienne, tous les ans, encadrer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. Son exclus les logements faisant l'objet d'une première location et les logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois, dont la fixation reste libre.

▪ L'application jusqu'au 31 juillet 2017

Ainsi, le [décret 2016-1040](#) vise les contrats conclus ou renouvelés entre le 1er août 2016 et le 31 juillet 2017. Aussi, à ce jour, et jusqu'au 31 juillet 2017, ce sont les règles exposées ci-après qui sont applicables dans les zones « tendues » que sont les agglomérations de : 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.

▪ **La règle fixée à l'entrée dans les lieux**

La règle est la suivante : le montant maximal d'un loyer ne peut être supérieur au montant du loyer du dernier locataire.

▪ **Ce principe rencontre 3 exceptions**

Exception 1 : une révision du loyer possible sous 2 conditions

Une hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire est possible si :

- La révision du loyer est prévue au contrat

ET

- Aucune révision n'a été pratiquée dans les 12 mois précédents.

Dans ce cas, si les 2 conditions précitées sont remplies, la hausse ne peut être supérieure à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL) au regard du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location.

Exception 2 : une réévaluation possible dans certains cas limitativement fixés

Familles de France a réalisé un tableau précisant, pour chaque situation visée (colonne 1), le montant de la hausse de loyer autorisée par la loi (colonne 3), si les conditions sont remplies (colonne 2).

situations concernées	Montant en jeu	montant max de la hausse de loyer
travaux d'amélioration/mise en conformité décence depuis la conclusion du contrat avec l'ancien locataire	montant des travaux > ou à <u>la moitié</u> de 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 <u>la moitié</u> de 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

Exception 3 : une réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail

Si et seulement si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut appliquer une hausse de celui-ci, au moment de la date d'échéance du bail. Cette hausse n'est pas illimitée. En effet, son montant est imité par la somme la plus élevée entre :

- ☐ La moitié de la somme correspondant à la soustraction entre le loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués et loyer appliqué avant le renouvellement.

Ce qui revient à : 50% x (loyer déterminé par référence aux loyers habituellement pratiqués - loyer appliqué avant le renouvellement)

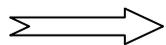
Exemple : loyer à 500 euros sous-évalué car le niveau des loyers habituellement pratiqués se situent à 800. La hausse maximale sera la moitié de $800-500 = 50\% \times 300 = 150$ euros

- ❑ Une majoration de 15% du coût réel des travaux TTC si des travaux d'amélioration ou liés à la décence du logement ont été effectués, et que ce montant atteint au moins la dernière année de loyer (travaux réalisés depuis la conclusion contrat initial ou depuis son dernier renouvellement).

Exemple : travaux à hauteur de 8000 euros TTC. Loyer depuis la conclusion du contrat à 500 euros. Une année de loyer = $500 \times 12 = 6000$ euros. Le montant des travaux dépasse donc 1 année de loyer. Donc le bailleur peut appliquer une hausse maximale de $15\% \times 8000$ euros = 1200 à l'année (donc 120 euros par mois).

Dans les exemples fournis, la hausse du loyer manifestement sous-évalué ne pourra être supérieure à 120 euros par mois.

Pour la réévaluation : information par le bailleur obligatoire



Comment le bailleur informe-t-il le locataire de sa volonté de renouveler le bail avec une hausse de loyer ?

La notification qu'envoie le bailleur doit contenir la reproduction intégrale de l'article 17-2 II de la loi 6 juillet 1989 ainsi que le montant du loyer souhaité ainsi que la liste des références ayant servi pour le déterminer.

Précisions

Les logements comparables servant à déterminer un nouveau loyer

Les logements comparables servant à la détermination d'un loyer par référence au loyer de ceux-ci doivent être situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans un autre groupe d'immeubles portant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le [décret n° 90-780](#). Enfin, il faut que les montants des loyers des logements comparables soient joints au contrat avec les références.

Quand des travaux sont à l'origine d'une volonté de hausse du loyer

Le montant des travaux TTC pris en compte doit exclure :

- le coût ayant donné lieu à une contribution pour le partage des économies de charge
- le coût ayant donné lieu à une majoration de loyer

De plus, le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

Enfin, il faut noter que la loi ne définit pas ce que sont les travaux d'amélioration mais la [réponse ministérielle n°514174](#) publiée au JOAN du 16 décembre 1991 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.

Montant du loyer de l'ancien locataire

Quand le loyer du dernier locataire a été réévalué et que la fin du bail a lieu avant l'application de la réévaluation en son intégralité, le dernier loyer appliqué au précédent locataire s'entend du loyer réévalué convenu, incluant la fraction non encore réévaluée.