

L'encadrement des loyers entre en vigueur

Les loyers vont être prochainement encadrés à Paris. Cette limitation des prix s'ajoute à celle qui existe déjà dans vingt-huit agglomérations.

Pans sera la première commune à inaugurer le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) du 26 mars 2014. Dès publication des derniers textes (décret sur le complément de loyer exceptionnel, arrêté fixant le loyer de référence...), la mesure entrera en vigueur, au plus tôt, en avril 2015. Ainsi, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), chargé depuis 1987 de collecter des données sur le montant des loyers du marché privé, a obtenu, fin 2014, l'agrément ministériel, indispensable pour instaurer la nouvelle disposition.

En août 2014, Manuel Valls avait déclaré que l'encadrement des loyers serait limité à Paris et réalisé à titre expérimental, avant d'être éventuellement étendu ailleurs. Depuis cette annonce, des élus, à Lille et à Grenoble par exemple, ont demandé l'autorisation d'encadrer les loyers dans leurs villes, ce que le gouvernement a accepté. Mais «faute d'observatoires locaux de loyers agréés par l'État, le nouveau dispositif ne peut voir encore le jour ».

Dispositif appliqué à Paris

À Paris intra-muros, les loyers seront prochainement encadrés dans les logements anciens et neufs, vides et meublés, en cas de première location, de renouvellement du bail ou de nouvelle location. Le préfet du département fixera, par arrêté, un loyer de référence par catégorie de logement et par secteur géographique. Ce dernier sera égal au loyer médian calculé à partir des loyers constatés par l'Olap. Le prix indiqué dans le contrat de location devra se situer entre deux limites :

- un loyer majoré, dans la limite de 20 % du loyer de référence ;
- un loyer minoré, qui ne pourra être inférieur au loyer de référence diminué de 30 %.

Premier cas : le logement est mis en location pour la première fois ou remis en location après le départ du précédent locataire. Si le loyer indiqué dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire sera en droit de demander une diminution. Pour des logements bien situés ou très confortables (terrasse, vue panoramique...), un « complément de loyer exceptionnel » s'ajoutera éventuellement au loyer de base. Mais pour l'instant, il n'a pas encore été défini.

Second cas : le bail arrive à son échéance et se renouvelle avec le même locataire. Si le loyer fixé au contrat est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire pourra faire baisser le loyer. À l'inverse, si le loyer fixé dans le bail est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur sera en mesure de le réévaluer.

Limitation de la hausse des loyers dans vingt-huit zones

Cet encadrement des loyers à Paris constitue une première en France. Il s'ajoute au dispositif qui vise à limiter la hausse des loyers des logements anciens (vides et, depuis 2014, meublés) dans les villes où l'offre est inférieure à la demande. « Les logements neufs ne sont pas concernés ». Ce dispositif a été instauré d'abord à Paris et dans sa banlieue dès la fin des années 1980, avant d'être étendu en 2012 à d'autres villes.

Depuis le 1er août 2014, son champ d'application concerne vingt-huit zones, couvrant 1151 communes de plus de 50000 habitants. De nouvelles agglomérations en font parties (Bayonne, Draguignan, Saint-Nazaire...), tandis que d'autres en sont sorties (Amiens, Le Havre, Rennes...). Dans ces vingt-huit zones, le nouveau loyer doit rester identique au dernier, éventuellement majoré selon l'évolution de l'indice de référence des loyers, en cas de renouvellement de bail ou de relocation. À la différence de l'encadrement des loyers prévu par la loi Alur, ce dispositif ne s'applique pas à la première location. « Cependant, le bailleur reste libre de fixer le loyer si le bien n'a pas été loué depuis de plus de dix-huit mois ».

Idem, en cas de relocation, si des travaux d'amélioration ont été effectués depuis moins de six mois, et pour un montant égal à la dernière année de loyer »

LE LOYER RESTE LIBRE DANS LES ZONES NON TENDUES

En cas de location d'un logement dans une zone non tendue, qui n'est donc pas marquée par un déséquilibre entre l'offre et la demande, la fixation du loyer est libre (c'est-à-dire, non encadrée). Cette règle s'applique aux logements privés anciens et neufs (hors dispositifs spécifiques tels que le Pinel, par exemple), vides et meublés. Si vous avez signé un bail (de trois ans) pour un logement vide, le loyer sera révisé une fois par an, sous réserve que le contrat de bail comporte une clause de révision.

Sinon, le loyer restera inchangé. Cependant, la hausse ne pourra dépasser celle de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). En cas de renouvellement de bail, le loyer pourra être augmenté s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux prix du marché.