



Encadrement des loyers



Cette mesure concerne les **nouvelles locations** ainsi que le **renouvellement des baux en cours**, portant sur la résidence principale.

Sont exclus :

- les logements neufs ;
- Décents, loués pour la 1^{ère} fois, ou reloués après travaux d'amélioration dans les 6 derniers mois d'un montant au moins égal à un an de l'ancien loyer ou travaux de mises aux normes de décence ;
- les meublés.

Cet encadrement ne s'applique que dans les zones géographiques où il existe une situation anormale du marché locatif (communes de Métropole et DOM faisant partie de certaines agglomérations de plus de 50 000 hab)^(*), et ayant un déséquilibre entre l'offre et la demande.

A l'heure actuelle, les baux conclus dans le Tarn ne sont pas concernés par cette mesure. En Midi-Pyrénées, seule la région toulousaine est concernée (lien vers).

Nouvelle location

Il s'agit de la relocation, après départ d'un locataire, quelle que soit la durée d'inoccupation.

Le loyer ne peut être supérieur au loyer acquitté par l'ancien locataire, éventuellement révisé en fonction de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) fixé dans le précédent bail.

Le loyer peut cependant être augmenté dans 2 situations :

- si des travaux d'amélioration sur parties privatives ou communes ont été réalisés, depuis la conclusion du dernier contrat, d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, le loyer peut être augmenté au plus de 15% du coût réel des travaux (TTC).
- Si le loyer précédent est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage, le bailleur peut réévaluer le loyer. L'augmentation qui en résulte correspond à la :
 - moitié de la différence entre le loyer fixé par référence au loyer du voisinage et le dernier loyer pratiqué.

Quels sont les recours ?

Si le loyer n'a pas été fixé dans les conditions réglementaires, le désaccord entre le locataire et le bailleur peut être soumis à la **Commission Départementale de Conciliation** dans le délai de 2 mois à compter de la signature du bail. En l'absence de solution amiable, le tribunal d'instance devra fixer le loyer.

Renouvellement du bail

Les loyers des baux renouvelés au cours des 12 mois suivant l'entrée en vigueur du décret ne peuvent être augmentés d'un montant supérieur à la variation de l'IRL.

Il s'agit de l'IRL mentionné dans le bail arrivé à terme ou si aucune clause de révision n'a été prévue dans celui-ci, de l'application de l'IRL introduit dans le nouveau contrat de location.

Si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du voisinage, le bailleur peut procéder

^(*) Pour réévaluer le loyer lors du renouvellement du bail, des règles strictes doivent être respectées (article 17-c loi 6/07/89).

à sa réévaluation dans les limites suivantes :

- Augmentation = moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers du voisinage et le dernier loyer pratiqué.
- Augmentation = 15% du coût des travaux d'amélioration réalisés par le bailleur depuis le dernier renouvellement. *Le montant de ces travaux doit être au moins égal à la dernière année de loyer.*

Qu'entend-on par loyer du voisinage ?

Ce sont les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

En cas de désaccord sur la proposition d'augmentation de loyer, la **Commission Départementale de Conciliation** peut être saisie, 4 mois avant le terme du bail.

A défaut d'accord, le tribunal d'instance doit être saisi avant le terme du contrat.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a intégré de nouvelles règles d'encadrement des loyers.

Dans les zones tendues, le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année par arrêté :

- un Loyer de Référence (LR),
- un Loyer de Référence Majoré (LRM) est inférieur à 20 % au loyer de référence,
- un Loyer de Référence minoré (LRm), est inférieur à 30 % au loyer de référence par m² de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique (cf article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Quelles sont les communes concernées ?

La loi ALUR définit les zones concernées pour l'encadrement des loyers : ce sont les zones où s'applique la taxe sur les logements vacants ; il s'agit des « *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 aux nombre d'emménagement annuels dans le parc locatif social* ».

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2014/encadrement-des-loyers-nouvelle-location-et-renouvellement-dans-les-zones-tendues/encadrement-des-loyers-nouvelle-location-et-renouvellement-dans-les-zones-tendues/>

L'entrée en vigueur du dispositif se fera progressivement, et au fur et à mesure de la mise en place des observatoires des loyers.

Référence :

Décret n°2014-854 : JO du 31.7.14

Mise à jour : Septembre 2014