



n° 158 - 2015

... Actu de la semaine ...

Mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers

La loi ALUR du 24/3/14 a créé un mécanisme d'encadrement des loyers, lors de la conclusion du bail et à l'occasion de son renouvellement, dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements « zones tendues », pour limiter le niveau des loyers et éviter les loyers excessifs. Le loyer du logement mis en location ne peut excéder le loyer de référence arrêté par le préfet, basé sur les données produites par les observatoires locaux des loyers, majoré de 20 %. Si le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur en appliquant un complément de loyer.

Le décret du 10/6/15 définit les modalités d'application de ce dispositif et précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence et d'application du complément de loyer.

LE DÉPARTEMENT DU TARN N'EST PAS CONCERNÉ PAR CE DISPOSITIF.

QUEL EST LE CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF ?

Les communes comprises dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi du 6/7/89 sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret du 10/5/13 (*lien Légifrance* : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>).

COMMENT SONT DÉTERMINÉS LES LOYERS DE RÉFÉRENCE ?

Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés selon les modalités suivantes :

- ⇒ catégories de logement = déterminées en fonction des caractéristiques du logement relatives au type de location (*meublée ou non*), au nombre de pièces principales et à l'époque de construction ;
- ⇒ secteurs géographiques = délimitant des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

QU'EST-CE QUE LE COMPLÉMENT DE LOYER ?

L'application d'un complément de loyer peut être justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort du logement, si ces caractéristiques réunissent 3 conditions :

- ⇒ elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement,
- ⇒ elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique,
- ⇒ elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur.

Source :
décret du 10 juin 2015 : JO du 12 juin 2015



Réalisé le 12 juin 2015