Image not found or type unknown

Qu'est ce que l'encadrement des loyers ?

Actualité législative publié le **19/10/2022**, vu **1108 fois**, Auteur : Gestion locative

Les métropoles françaises connaissent une forte tension immobilière avec un accès au logement difficile, notamment à la location. C'est pourquoi, certaines d'entre elles ont choisi d'expérimenter l'encadrement des loyers.

Les métropoles du Grand Paris, de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence connaissent une forte tension immobilière rendant l'accès au logement difficile (loyers élevés, demande supérieure à l'offre de logements, constructions de nouveaux logements insuffisantes, prix à l'achat élevés...).

C'est pourquoi elles ont la faculté de mettre en place un dispositif d'encadrement des loyers à titre expérimental et ce, pour une durée de cinq ans à compter du 24 novembre 2018.

Ainsi, les villes de Paris, Lille, Hellemmes, Lomme, Plaine commune, Lyon, Villeurbanne, Est Ensemble et dernièrement, Montpellier (depuis le 1er juillet 2022) et Bordeaux (depuis le 15 juillet 2022) expérimentent l'encadrement des loyers.

Quel est le principe de l'encadrement des loyers ?

L'encadrement des loyers consiste à fixer un plafond, déterminé selon les caractéristiques du logement, que le loyer (hors charges) ne peut pas dépasser. L'objectif poursuivi est de limiter ainsi l'augmentation des loyers et faciliter l'accès aux logements à la location dans les villes où le dispositif est mis en place.

Quelles locations sont concernées ?

L'encadrement des loyers s'applique aux locations régies par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à savoir :

- les logements non meublés à usage d’habitation ou à usage mixte professionnel et d’habitation constituant la résidence principale du ou des locataires
- les logements meublés constituant la résidence principale du ou des locataires
- les logements meublés loués pour une courte durée dans le cadre d'un bail mobilité et constituant la résidence principale du ou des locataires.

Par ailleurs, seuls sont concernés les baux signés à compter de la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers (pas d'application rétroactive), qu'il s’agisse d’une première mise en location ou d’un changement de locataire, ainsi que les baux renouvelés à compter de cette date. Par exemple, l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne ayant été mis en place le 1er novembre 2021, seuls les baux conclus ou renouvelés après cette date sont concernés.

Comment ça marche ?

Le loyer reste "librement" fixé par les parties (locataire et bailleur) lors de la conclusion du bail dans une certaine limite : il ne peut pas dépasser un plafond qui correspond au « loyer de référence majoré » (c’est-à-dire le loyer de référence augmenté de 20%) en vigueur à la date de la signature du bail.

Néanmoins, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base (dès lors que celui-ci a atteint le loyer de référence majoré) pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Comment est déterminé le loyer de référence ?

Le loyer de référence est révisé chaque année et fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral.

Il est exprimé en euros par m² habitable et varie selon quatre critères : le secteur géographique (exemple : pour la métropole lyonnaise, Lyon et Villeurbanne sont divisées en quatre zones), le nombre de pièces, l’époque de construction (avant 1946, entre 1946-1970, entre 1971-1990, après 1990) et le type de location (meublé/non meublé).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour déterminer le loyer de référence applicable à un logement donné, il suffit de multiplier le loyer de référence correspondant à la surface du logement.

Le « loyer de référence majoré » correspond au montant du loyer de référence augmenté de 20 % tandis que le « loyer de référence minoré » correspond au montant du loyer de référence diminué de 30%.

Où indiquer ces informations ?

Dans les villes soumises à l'encadrement des loyers, le bail doit sédormais indiquer :

- le montant du loyer ;
- le loyer de référence et le loyer de référence majoré applicables au logement concerné ;
- s’il y a lieu, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant.

Quels sont les risques si le bail n’est pas conforme ?

Si le montant du loyer n’est pas indiqué dans le bail, le bailleur comme le locataire peut exiger à tout moment l’établissement d’un contrat conforme.

Si le loyer de référence et le loyer de référence majoré ne sont pas mentionnés dans le bail, le locataire peut être mettre en demeure le bailleur de porter ces mentions dans le bail dans un délai d’un mois à compter de sa prise d’effet. A défaut de réponse dans le délai imparti ou en cas de refus, le locataire peut saisir la juridiction compétente dans le délai de trois mois à compter de la mise en demeure afin de demander une diminution de loyer.

Quels sont les risques si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré ?

Si le loyer de base prévu dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur au moment de la signature du contrat de location, alors le locataire peut engager à l'encontre du bailleur une action en diminution de loyer.

Par ailleurs, le Préfet peut mettre en demeure le bailleur dans un délai de deux mois, afin qu'il

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mette le bail en conformité et restitue les loyers trop-perçus. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois pour présenter ses observations. A défaut de se plier à la mise en demeure, une amende pourra être prononcée à son encontre (maximum 5.000 euros pour une personne physique et 15.000 euros pour une personne morale).

Le prononcé de l'amende par le Préfet peut se cumuler avec l'action en diminution de loyer engagée par le locataire.

Quels sont les risques si le loyer est accompagné d'un complément de loyer non justifié ?

Le locataire peut contester le complément de loyer en saisissant la commission départementale de conciliation (CDC) dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail. Locataire et bailleur seront convoqués pour trouver un accord.

Le bailleur devra démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant le complément de loyer, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, l'avis de conciliation délivré par la CDC fixera le montant du loyer et de l'éventuel complément de loyer. A défaut, le locataire disposera d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de non-conciliation de la CDC pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

Dans les deux cas, le loyer fixé par l'avis de conciliation ou par la décision de justice s'appliquera rétroactivement, à compter de la prise d'effet du bail.

Attention : Aucune contestation du complément de loyer n'est possible dans le cadre d'un bail mobilité.

Que faire si le bail a été signé avant la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers et que le loyer appliqué est supérieur au loyer de référence majoré ?

Si le montant du loyer appliqué est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander le renouvellement du bail en proposant au bailleur l'application d'un nouveau loyer conforme à l'encadrement.

Cette proposition sera effectuée au moins cinq mois avant le terme du bail dans les conditions de formes prévues pour les congés et mentionnera le montant du loyer souhaité ainsi que le loyer de référence majoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence majoré pris en compte sera celui en vigueur à la date de la proposition.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse quatre mois avant le terme du bail, le locataire sera

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

contraint de saisir la CDC.

En cas de conciliation, l'avis de conciliation délivré par la CDC fixera le montant du loyer. A défaut, le locataire devra saisir le juge d'une action en diminution de loyer impérativement avant le terme du bail.

Dans les deux cas, le loyer fixé par le document de conciliation ou par la décision de justice s'appliquera à compter du renouvellement du bail.

Le bailleur peut lui-même être à l'initiative de la diminution du loyer en formant une demande de renouvellement du bail contenant la proposition d'un nouveau loyer au moins six mois avant le terme du bail.

Que faire si le bail a été signé avant la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers et que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré ?

Si le montant du loyer est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander le renouvellement du bail en proposant un nouveau loyer.

Le nouveau loyer proposé ne peut pas être supérieur au loyer de référence minoré.

Cette proposition sera effectuée au moins six mois avant le terme du bail dans les conditions de forme prévues pour les congés et mentionnera le montant du loyer souhaité ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer. Le montant du loyer de référence minoré pris en compte sera celui en vigueur à la date de la proposition.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, le bailleur sera contraint de saisir la CDC.

Dans le cadre de la procédure de conciliation, le locataire devra fournir au moins trois (voire six dans certains cas) références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

En cas de conciliation, l'avis de conciliation délivré par la CDC fixera le montant du loyer. A défaut, le locataire devra saisir le juge d'une action en diminution de loyer impérativement avant le terme du bail.

Dans les deux cas, lorsque la hausse du loyer est fixée par le document de conciliation ou par la décision de justice, celle-ci doit s'appliquer par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Pour en savoir plus, cliquez ici.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vous souhaitez savoir si votre logement est soumis à l'encadrement des loyers ? Contactez-nous et obtenez une réponse gratuitement.

Vous souhaitez savoir comment fixer votre loyer ? Contactez-nous et obtenez une estimation de votre loyer gratuitement.

Cet article vous a été proposé par LOXIMMO, agence de gestion locative à Lyon.

TEXTES DE REFERENCE :

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Arrêté du 29 septembre fixant pour une année les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés

Décret Encadrement des loyers – Journal officiel de la République française – N° 205 du 3 septembre 2021

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés