

Bail de location en cours, renouvellement, nouveau bail... Que se passe-t-il depuis la fin de l'encadrement des loyers à Paris ou à Lille ?

Fin de l'encadrement des loyers, quelles conséquences sur les baux en cours ?

Les arrêtés d'encadrement des loyers ont été supprimés à Paris et Lille, suscitant des interrogations et des inquiétudes. Néanmoins, cette décision ne **change rien pour les baux en cours**. Les loyers prévus dans les baux en cours continuent de s'appliquer et l'annulation est **sans effet rétroactif**. Les propriétaires ne peuvent donc pas « rattraper » les loyers qu'ils auraient pu percevoir sans appliquer les loyers de référence. A noter que les propriétaires mécontents ont la possibilité d'introduire un recours contre l'État en mettant en cause sa responsabilité pour plaider le manque à gagner et demander une indemnisation. Selon la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), le délai de prescription de cette action est de 4 ans à compter du 28 novembre 2017.

Des propriétaires plus « libres » ?

Dans le cadre d'un nouveau bail, les propriétaires parisiens et lillois peuvent louer leur logement sans prendre en compte le loyer de référence.

En cas de renouvellement du bail de location, comment ça marche ?

A la date de renouvellement des baux en cours, on revient à une application du décret annuel dit de blocage des loyers, appliqué dans les zones dites « tendues ». Concrètement, le **loyer peut être augmenté** uniquement s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage. Selon la FNAIM, la hausse ne peut pas dépasser la plus élevée des deux limites suivantes :

1. La moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement.
2. Le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les critères de décence, pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15 % du montant TTC des travaux (augmentation annuelle).

La marge de manœuvre est donc très limitée pour les propriétaires-bailleurs parisiens et lillois.

Bon à savoir

Selon l'observatoire Clameur, les loyers ont augmenté de façon modérée dans Paris (+ 0,8 %) et à Lille (+ 0,1 %) entre 2013 à 2017.

Quelles sont les règles à respecter pour un nouveau bail ?

La suppression de l'encadrement des loyers affecte uniquement les nouveaux **baux signés après le 28 novembre 2017**. Toutefois, le loyer est soumis aux dispositions du décret annuel de blocage. Il est donc au maximum égal au loyer du locataire sortant et peut être réévalué à certaines conditions. C'est notamment le cas si le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration, ou de mise en conformité avec les critères de décence, pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15 % du montant TTC des travaux (augmentation annuelle).

C'est également le cas si le loyer est manifestement **sous-évalué** : la moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué au locataire sortant. Si le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le propriétaire a de nouveau la possibilité d'appliquer un loyer de façon « libre ».

Comment fixer son loyer à Paris et Lille ?

Lille et Paris étant situées en zones « tendues », elles sont soumises aux dispositions du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Les loyers ne peuvent donc pas être fixés en totale liberté.