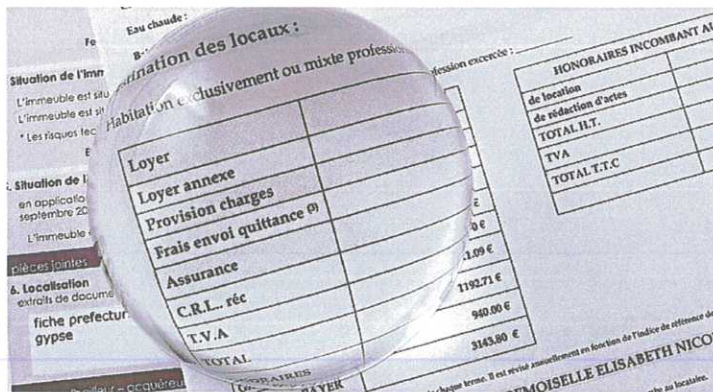


Immobilier : comment fixer un loyer ?

HELENE DUPUY | LE 02/11 À 17:13



Immobilier : comment fixer un loyer? - REA

Pour un propriétaire-bailleur, fixer le juste loyer dans le respect de la loi relève parfois du casse-tête... Le point sur la réglementation.

L'encadrement des loyers n'est désormais plus applicable qu'à Paris. Le tribunal administratif de Lille a **annulé mi-octobre le dispositif d'encadrement mis en place en février dernier dans la cité nordiste**. Le ministère du Logement a annoncé qu'il allait faire appel contre la décision.

Au-delà de ce changement de réglementation, quelles sont aujourd'hui les règles du jeu en matière de fixation de loyer dans la capitale et dans le reste de la France ? Etat des lieux.

Tout d'abord, dans le cas d'un logement qui n'a jamais été loué, le propriétaire-bailleur est libre de fixer le loyer qu'il souhaite partout en France sauf à Paris. Même cas de figure si le bien n'a pas été habité depuis plus de 18 mois ou a fait l'objet de travaux importants (l'équivalent d'un an de loyers).

Même s'il n'y a pas de limitations réglementaires, le propriétaire a bien entendu tout intérêt à fixer un loyer qui corresponde au marché, s'il veut trouver preneur. Pour déterminer ce juste prix, il doit regarder de près les loyers proposés pour des biens similaires sur les portails d'annonces. Les observatoires des loyers des grandes villes, le site de l'observatoire Clameur, accessibles en ligne, et les conseils d'un agent immobilier peuvent également s'avérer très utiles.

Des loyers encadrés à Paris

Cas exceptionnel : **à Paris**, la fixation de ce premier loyer est encadrée. Il ne doit pas dépasser une fourchette de prix au mètre carré, déterminée annuellement par le préfet, suivant les relevés de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap).

Il s'agit de loyers de référence ou médians, qui peuvent être majorés par le bailleur jusqu'à 20 % ou minorés de 30 % en fonction du quartier, du type de location, de la taille du logement et de l'année de construction de l'immeuble. Le dispositif concerne les locations vides comme meublées, à titre de résidence principale, depuis août 2015. Les baux en cours avant cette date ne sont pas concernés.

Dans le cas des meublés, une majoration (en général de 2 à 3 euros/m²) s'applique en fonction d'un barème fixé par arrêté préfectoral. Il ne faut pas oublier également que la location de type chambre de bonne, dont la surface est inférieure ou égale à 14 m² et le loyer, charges comprises, supérieur à 41,64 euros/m²/mois en 2017, est soumise à une taxe annuelle sur les loyers élevés.

Flou juridique sur le complément de loyer

Cependant, lorsque le logement parisien présente des conditions de confort et de localisation exceptionnelles, un complément de loyer (non limité) peut être ajouté au loyer de base. Lorsqu'il est doté d'une grande terrasse, d'un jardin privatif, d'une vue remarquable ou encore d'éléments architecturaux classés par exemple.

Le nombre de pièces, l'année de construction, la présence d'une cave, d'un ascenseur ne peuvent en aucun cas contribuer au caractère « exceptionnel » du bien. En effet, ces critères sont déjà pris en compte pour déterminer le loyer de référence ou donnent lieu à une récupération de charges locatives par le bailleur.

« Un flou juridique persiste sur ce qui revêt un caractère exceptionnel. Or, dans certains cas des éléments présentés comme exceptionnels sont assez discutables comme une belle hauteur sous plafond, l'époque haussmannienne de l'immeuble par exemple », souligne Jean-François Buet, président de la Fnaim. Par ailleurs, le locataire dispose de trois mois à compter de la signature du bail pour contester ce complément en saisissant la commission départementale de conciliation. Il dispose de trois ans pour obtenir une baisse du loyer si celui-ci est supérieur au loyer médian majoré.

En l'absence d'accord, il faut recourir au juge. Le risque est réel car « si le tribunal donne raison au locataire, le bailleur devra rétrograder son prix et rembourser ce dernier de façon rétroactive de la différence sur tous les mois, années de location, à compter de la prise d'effet du bail » explique Héléne Le Gall, directrice générale de l'ADIL de Paris.

Lire aussi :

- > [Baromètre de l'immobilier : les prix en mode pause](#)
- > [Immobilier : l'encadrement des loyers à Lille annulé](#)
- > [Location : à quel prix peut-on louer un appartement à Paris?](#)

Des démarches très complexes

Deuxième cas de figure : lors du renouvellement du contrat de bail. La possibilité pour le bailleur d'augmenter son loyer à cette occasion reste assez limitée à Paris et dans les zones tendues (1.149 communes situées dans les 28 principales agglomérations de métropole). Le montant du nouveau loyer ne peut pas dépasser celui payé par l'ancien locataire. Toutefois, si l'ancien loyer n'a pas été révisé au cours des 12 mois précédents, le bailleur peut l'augmenter de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Mais, en général, le loyer est révisé chaque année en cours de bail par l'application de cet indice, qui correspond à peu près à l'inflation.

Le nouveau loyer peut être augmenté au-delà dans deux situations seulement : tout d'abord si l'ancien loyer est manifestement sous-évalué. Le bailleur peut alors entreprendre une démarche qui peut se révéler assez contraignante.

Il doit, dans un premier temps, proposer au locataire 6 mois avant la fin de son bail ce nouveau loyer plus élevé, et justifier sa demande en identifiant des loyers similaires sur des biens ayant les mêmes caractéristiques (au moins 6 loyers dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants, au moins 3 loyers dans les autres zones géographiques).

La hausse reste cependant limitée à la moitié de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer. Le locataire a deux mois pour dire à son bailleur s'il accepte la hausse du loyer proposée. Si la réponse est

négative, ou à défaut de réponse, le bailleur devra saisir la commission de conciliation qui aura de même deux mois pour répondre.

En cas de refus, le tribunal d'instance devra être saisi avant la fin du bail. « *Des démarches longues et complexes qui ne valent le coup d'être engagées que si le loyer est sensiblement sous-évalué. Environ 20 % en dessous du prix de marché* », conseille Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI.

Des travaux pour revaloriser son loyer

Deuxième option : si le logement a fait l'objet de travaux d'amélioration ou de décence depuis le départ de l'ancien locataire. Si ces travaux représentent au moins la moitié de la dernière année de loyer, ce dernier peut être augmenté de 15 % du montant des travaux. Il faut veiller à bien garder les factures dans les cas où l'augmentation du loyer serait contestée.

Dans tous les cas, à Paris et en province, la hausse est étalée dans le temps. Dans la capitale, le nouveau loyer ne dépassera pas le loyer médian minoré dans le cas d'un renouvellement de bail et le loyer médian majoré dans le cas d'une relocation avec un nouveau locataire.

Au final, il n'y a que dans les villages et les zones rurales que le bailleur peut fixer le loyer qu'il veut, lors d'une relocation. Au demeurant, déplore Frédéric Zumbiehl, « *beaucoup de propriétaires-bailleurs ne respectent pas la réglementation en vigueur, non pas par mauvaise foi, mais car elle est excessivement compliquée* ». A Paris, le site internet www.encadrementdesloyers.gouv.fr permet aux bailleurs et locataires de s'assurer que leur loyer respecte la loi. ●

Hélène Dupuy

@helenedupuycp Suivre