

Immobilier : tout ce qu'il faut savoir sur l'encadrement des loyers

ANNE-SOPHIE VION / JOURNALISTE | LE 16/09 À 06:00, MIS À JOUR À 06:43

La hausse des loyers reste modérée dans les grandes villes françaises

En hausse			En baisse				
Ville	Loyers 2016 En euros/m ²	Variation en % 2016 2015	Ville	Loyers 2016 En euros/m ²	Variation en % 2016 2015		
Le Havre	11,5	1,2	-1,4	Toulouse	11,7	-0,2	0,1
Marseille	12,1	0,8	-3,9	Dijon	10,8	-0,3	0,3
Bordeaux	12,9	0,8	1,0	Nantes	11,8	-0,9	-0,6
Rennes	12,2	0,8	-0,7	Saint-Etienne	7,5	-1,4	-0,5
Nice	15,6	0,7	0,1	Reims	11,5	-2,9	0,7
Le Mans	8,9	0,6	1,0				
Lille	13,2	0,5	-1,7				
Grenoble	12,0	0,5	-0,4				
Angers	10,2	0,4	0,3				
Nîmes	9,9	0,4	-1,8				
Paris	25,0	0,3	-1,3				
Lyon	12,7	0,3	-3,3				
Montpellier	13,4	0,3	-2,1				
Strasbourg	12,3	0,1	-2,3				



Immobilier : tout ce qu'il faut savoir sur l'encadrement des loyers

Bailleurs et locataires sont contraints par un dispositif réglementaire complexe concernant la fixation du loyer. Des marges de manœuvre subsistent. Etat des lieux.

Fixer le juste loyer est le préalable d'une relation au long cours, apaisée, entre propriétaires et locataires. Mais, quelle que soit la bonne volonté, de part et d'autre, établir le loyer en respectant la loi est devenu un terrible casse-tête. En tant que propriétaire-bailleur, votre liberté d'agir s'est réduite. C'est l'effet de la loi Alur du 24 mars 2014 et, dans son sillage, de réglementations qui ont renforcé l'encadrement des loyers du secteur privé. Et ce n'est pas fini : d'autres mesures contraignantes visant la banlieue et la province, sont attendues. Etat des lieux.

louer à Paris

Le loyer est encadré. Les bailleurs peuvent fixer le prix de la location qu'ils souhaitent et le faire évoluer, mais en respectant des règles spécifiques. A la signature d'un nouveau bail ou à son renouvellement, le montant du loyer 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 le 1^{er} août 2015, hors régime neuf en Pinel... qui a ses propres plafonds de loyer. 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. Par ailleurs, si le logement présente des conditions de confort et de localisation qui le justifient, un complément de loyer peut être ajouté au loyer de base. Tel serait le cas d'un logement avec terrasse, jardin privatif ou vue remarquable.

Le locataire dispose de trois mois à compter de la signature du bail pour contester ce complément - comme pour obtenir une baisse du loyer si celui-ci est supérieur au loyer médian majoré - en saisissant la commission départementale de conciliation. En l'absence d'accord, il faut recourir au juge. Pour sa part, le propriétaire qui veut, au renouvellement du bail, majorer le loyer s'il n'atteint pas le loyer médian minoré, agira au moins six mois avant la fin du contrat. Ce type d'encadrement est aussi attendu à Lille fin 2016 et à Grenoble dans un an et demi.

Mais ce n'est pas tout. Un autre mécanisme d'encadrement, antérieur à la loi Alur, qui a trait à la location en zones tendues, s'applique aux loyers parisiens (lire ci-après question 3). Au final, bailleurs et locataires parisiens doivent se référer à ces deux limites. Enfin, ne pas oublier 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 2016, est soumise à une taxe annuelle sur les loyers élevés.

La banlieue parisienne est-elle concernée ?

En 2018, l'encadrement des loyers imposé à Paris depuis le 1^{er} août 2015 doit être étendu à 412 villes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ainsi que dans des portions urbaines du Val-d'Oise, des Yvelines, de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.

Quelles règles en régions ?

Si vous louez un logement en zone tendue, c'est le cas à Paris et **dans 27 autres agglomérations de plus de 50.000 habitants comme Lille et Grenoble**, le loyer d'une nouvelle location n'est libre que si le bien n'a jamais été loué, n'a pas été habité depuis plus de 18 mois ou a fait l'objet de travaux importants. A la relocation ou au renouvellement du bail, le loyer est plafonné à la hausse, dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). Ce qui revient à faire évoluer le loyer chaque année en fonction de l'inflation. L'augmentation n'est possible que si le bailleur n'a pas déjà révisé le loyer au cours de l'année qui précède le nouveau contrat. Ce plafonnement souffre peu d'exceptions comme un loyer nettement sous-évalué ou des travaux d'amélioration du bien. Mais les conditions sont draconiennes.

Dans le reste de l'Hexagone, à la première mise en location, pour une nouvelle location et pour la location d'un logement vacant, le bailleur est libre de fixer le loyer comme il l'entend. Au renouvellement du bail, il n'est autorisé à majorer le loyer, sauf jeu de l'indexation annuelle, que sous de strictes conditions (sous-évaluation manifeste...).

Où trouver des références de loyers ?

Le site Internet Encadrementdesloyers.gouv.fr, lancé le 26 juillet, permet aux bailleurs et locataires de s'assurer que leur loyer respecte la loi. L'on y trouve les loyers de référence applicables à Paris depuis le 1^{er} août 2016 (arrêté préfectoral du 22 juin 2016), et pendant un an, en hausse de près de 1 %, en moyenne, par rapport au précédent décret.

Pour la France entière, le site de l'observatoire Clameur (www.clameur.fr) offre une bonne visibilité sur le niveau des loyers du parc locatif privé. ●

Anne-Sophie Vion, Les Echos

@AnnesophieVION Suivre