

# FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

# Encadrement des loyers : quand et comment ? La FNAIM répond

#### 3 mars 2014

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) est votée. L'une des mesures phare qu'elle contient est l'encadrement des loyers dans les locations nues ou meublées à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et habitation principale. La FNAIM n'a jamais approuvé cette disposition parce qu'elle n'augmentera pas le nombre de logements à louer dans les secteurs où elle s'appliquera, bien au contraire.

La question est maintenant de savoir comment elle s'appliquera. Premier point, tous les loyers ne sont pas concernés. L'encadrement est limité aux « zones tendues », dans lesquelles seront fixés des « loyers de référence ». En dehors de ces zones, le dispositif d'encadrement ne s'appliquera pas. Deuxième point, quand les loyers de référence seront connus, ils seront immédiatement applicables seulement aux nouvelles locations. Troisième point, pour les baux en cours, la modification éventuelle du loyer n'interviendra qu'au moment de leur renouvellement.

# Zones tendues, loyers de référence

Les zones tendues sont des agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste sera fixée par un décret à paraître, mais il faut rester vigilant sur les critères qui seront retenus pour constater le déséquilibre entre l'offre et la demande. Environ 4,6 millions de locations soit près de 70 % des locations privées pourraient ainsi voir leur loyer encadré.

Dans ces zones, le Préfet du département fixera chaque année, par arrêté, un « loyer de référence » par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence d'un secteur considéré sera égal au loyer médian calculé à partir des loyers constatés par un observatoire local.

Le loyer fixé dans le contrat de location devra se situer entre deux limites :

- un « loyer majoré », qui ne pourra pas dépasser de plus de 20% le loyer de référence ;
- un « loyer minoré », qui ne pourra pas être supérieur au loyer de référence diminué de 30%.

Les loyers de référence seront connus lorsque les observatoires locaux auront pu remonter les données de marché auprès des préfets. Vraisemblablement au dernier trimestre ou en fin d'année 2014, mais sans certitude.

### **Nouvelles locations**

A compter de l'entrée en vigueur des arrêtés préfectoraux, dans les zones concernées, le loyer sera fixé dans la limite du loyer de référence majoré pour les logements, situés en zones tendues, mis en location pour la première fois ou remis en location après le départ du précédent locataire.

Si le loyer indiqué dans le contrat de location est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat, le locataire pourra engager une action en diminution de loyer.

**Complément de loyer exceptionnel**. Pour des logements particulièrement bien situés ou très confortables, un «complément de loyer exceptionnel» pourra s'ajouter au loyer de base. Le locataire disposera toutefois d'un droit de contestation de ce complément de loyer devant la commission départementale de conciliation et dans un délai de trois mois à compter de la signature du bail.

## Contrats de location en cours

Les baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables précédemment. Les loyers resteront donc les mêmes (sauf effet de la révision annuelle si elle est prévue au contrat). C'est seulement au moment du renouvellement du bail que l'encadrement trouvera à s'appliquer.

**Loyer trop élevé**. Quand le contrat de location arrive à son échéance et se renouvelle avec le même locataire, ce dernier peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors loyer exceptionnel le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

**Loyer trop bas**. A l'opposé, si le loyer fixé dans le bail est inférieur au loyer de référence minoré, c'est le bailleur qui aura la faculté d'engager une action en réévaluation du loyer au moment du renouvellement du bail.

Rappel. Un bail se renouvelle quand, arrivé à son terme, il est reconduit (tacitement ou après la signature d'un nouveau contrat) avec le même locataire. La durée minimum d'un bail d'habitation non meublée est de 3 ans lorsque que le propriétaire est une personne physique (ou une SCI de famille) et de 6 ans s'il s'agit d'une personne morale (autres sociétés, institutionnels...). En meublé, la durée minimale est d'un an, réduite à 9 mois pour les locataires étudiants.

# A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la plus importante organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. Elle réunit aujourd'hui 12 000 entreprises, soit le tiers du secteur et environ 100 000 collaborateurs, exerçant les différents métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier