



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

ALUR

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS : L'ENCADREMENT DES LOYERS EN ZONES TENDUES

Mise à jour décembre 2015

www.fnaim.fr

 @FNAIM



Former / Informer / Sécuriser

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) modifie de nombreuses dispositions concernant la location nue ou meublée.

PROPRIÉTAIRES, CES MODIFICATIONS VOUS CONCERNENT.

L'application des nouvelles règles d'encadrement des loyers en zones « tendues » est soumise à l'agrément d'observatoires locaux des loyers et la publication d'arrêtés préfectoraux.



Pour savoir si votre bien est en zone « tendue », consultez votre agent immobilier ou le site du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.

PRINCIPE D'ENCADREMENT DES LOYERS

Afin de faciliter l'accès aux logements dans les zones « tendues » - et **dans ces zones seulement- la loi ALUR vise à limiter le niveau des loyers, lors de la première location ou à la relocation, et à contenir leur progression dans le temps.**

Cette mesure s'applique aux logements nus et meublés, à usage d'habitation principale ou usage mixte professionnel / habitation principale.

▶▶ Qu'est-ce qu'une zone « tendue » ?

Sont dites « tendues » les agglomérations de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ; ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Les zones « tendues » sont celles où s'applique la taxe sur les logements vacants.





Attention ! Chaque locataire devra être informé, au moment de la signature du bail, du loyer de référence, du loyer de référence majoré et de celui payé par le précédent locataire, s'il a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail. **Ces loyers devront être mentionnés dans le contrat.**



Cet encadrement des loyers s'appliquera-t-il lors du renouvellement des baux en cours ?

Oui. **Côté locataire** : si son loyer est supérieur au loyer de référence majoré, celui-ci pourra faire une demande d'ajustement de loyer jusqu'à 5 mois avant le renouvellement du bail.

Côté propriétaire : si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, vous pourrez également faire une demande d'ajustement, jusqu'à 6 mois avant le renouvellement du bail.

MISE EN PLACE DE LOYERS DE RÉFÉRENCE

Dans les zones « tendues », comment ces dispositions s'appliquent-elles ?

► Si la commune est couverte par un observatoire local des loyers, le préfet de votre département fixe chaque année par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique.

- Loyer de référence = loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers ;
- Loyer de référence majoré = loyer de référence + 20 % ;
- Loyer de référence minoré = loyer de référence - 30 %.

Exemple : pour un loyer de référence de 100, le majoré est de 120, le minoré de 70.

► **Le loyer fixé au moment de la conclusion du bail sera plafonné au montant du loyer de référence majoré.** Toutefois, selon les caractéristiques du logement, un complément de loyer pourra être appliqué.

► Au moment du renouvellement du bail, une renégociation du montant du loyer, à la hausse ou à la baisse, pourra intervenir dans certaines conditions (voir ci-contre).



À la date de publication de ce document, Paris intra-muros est la première ville concernée par ce dispositif en 2015.

ZONES « TENDUES » : LE BLOCAGE DES LOYERS PAR DÉCRET EST EN VIGUEUR

La loi du 6 juillet 1989 (art. 18) prévoit que dans les zones dites « tendues », un décret fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés.

Le 1^{er} août 2015, le décret relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail est entré en vigueur pour une durée d'un an.

►► Loyers des logements vacants

Sont concernés par ce décret, tous les logements inoccupés proposés à la location sauf ceux :

- faisant l'objet d'une première location ;
- inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois ;
- ayant 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 principe est que le nouveau loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (sauf révision en fonction de l'IRL mais le texte précise que cette révision ne peut s'appliquer si une révision est intervenue au cours des douze mois qui précèdent la conclusion du nouveau contrat de location).

►► **Renouvellement de bail**

Indépendamment d'une possible révision IRL, **si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer** convenue entre les parties, ou fixée judiciairement, **ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :**

- la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de location ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

RÉVISION DES LOYERS

Sur l'ensemble du territoire, quelles que soient les zones, la révision des loyers est toujours possible.

Si le bail prévoit une clause d'indexation, le loyer peut être révisé annuellement à la date convenue entre les parties ou au terme de chaque année du contrat, en application de la variation de l'IRL.

Mais attention à ne pas oublier votre révision : avec la loi ALUR, il est précisé qu'à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Dès lors, si vous n'avez pas procédé à la révision du loyer l'année N+1, la révision du loyer l'année N+2 ne se fera que sur un an.

En outre, si vous manifestez votre volonté dans l'année, la révision ne prendra effet qu'à compter de votre demande.

Avertissement

Cette information ne présente qu'une sélection des dispositions de la loi ALUR et n'est pas exhaustive. Seuls le texte de loi et un contact avec un professionnel de l'immobilier peuvent vous assurer de disposer de toutes les informations indispensables garantissant votre location.

Certaines dispositions de la loi ALUR restent à préciser par décret.

Fédération Nationale de l'Immobilier / www.fnaim.fr