



## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Dispositifs d'encadrement des loyers : bailleurs, la vigilance est de mise !

Face à la raréfaction des biens d'habitation et l'augmentation des loyers en découlant, **deux dispositifs** d'encadrement ont été mis en place afin de réguler les excès et les hausses abusives : un dispositif d'encadrement de **l'évolution des loyers** et un dispositif d'encadrement du **niveau des loyers**.

**Vigilance** donc pour les propriétaires bailleurs souhaitant augmenter ou réviser leur loyer, les contraintes étant nombreuses et strictement définies !

#### L'encadrement de l'évolution des loyers

Ce dispositif s'applique dans les « zones tendues » et vise à **limiter les hausses** de loyer **entre deux locations** ou en cas de **renouvellement de bail**. Cela ne concerne donc pas la fixation du loyer lors de la 1<sup>ère</sup> mise en location du bien, qui est libre (sauf en zone soumise à encadrement du niveau des loyers, cf. ci-dessous).

**Le principe est celui d'une interdiction de la hausse** du loyer sauf en cas du respect de certaines conditions, qui varient selon la situation du bien.

Outre la possibilité d'augmenter le loyer en considération de l'évolution de l'IRL (indice de référence des loyers), la hausse du loyer ou sa révision n'est permise que dans **deux cas de figure** :

- **Lorsque le loyer est manifestement sous-évalué** (estimé par comparaison avec les loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables) ;
- Et/ou lorsque certains **travaux d'amélioration et de mise aux normes** ont été réalisés permettant une amélioration de la consommation énergétique du logement.

Dans ces deux cas de figure, la hausse est permise selon certaines modalités précises.

#### L'encadrement du niveau des loyers

Créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, ce dispositif, mis en place à titre **expérimental**, consiste à donner un **loyer de référence par type de bien immobilier et par quartier** et défini par arrêté préfectoral. Ce mécanisme, qui concerne tant les biens **loués nus que meublés**, impose donc un plafonnement des loyers dans un nombre précis d'agglomérations fixé par décret.

Là encore, deux situations sont visées : la fixation du loyer lors de la mise en location et celle lors du renouvellement du bail.

- **Lors de la mise en location** : Le propriétaire peut fixer librement le loyer hors charges (loyer de base) à la condition de ne pas excéder le niveau du loyer de référence majoré. Le bailleur a en revanche la possibilité de demander un **complément de loyer** dès lors que cela est justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort du logement.
- **Lors du renouvellement du contrat** : Lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut proposer une **réévaluation** du loyer à son locataire. Cette proposition ne peut être supérieure au montant du loyer de référence minoré. De son côté, le locataire peut engager une **action en diminution** de loyer si celui fixé au contrat (hors complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré.

Il conviendra donc de veiller à vérifier si le logement est situé en zone tendue et, dans ce cas, si un décret délimitant un territoire d'application ainsi qu'un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, ont été publiés. Pour l'instant cela concerne : Intercommunalité de Plaine Commune et Est Ensemble (commune de Seine-Saint-Denis), Paris, Lille, Lyon, Montpellier et Bordeaux.

#### Restriction à l'exercice du droit de propriété ?

A la suite de la saisine de plusieurs associations de propriétaires, le Conseil d'Etat a validé ce dispositif en jugeant que « *si ces dispositions (...) qui seront susceptibles de limiter l'exercice du droit de propriété, cette limitation, au demeurant introduite par la loi à titre expérimental, présente un rapport raisonnable de proportionnalité avec l'exigence d'intérêt général qu'elle poursuit* » (CE 10-5-2022, n° 431495).

Les bailleurs devront donc être vigilants, des sanctions pouvant s'appliquer à ceux ne respectant pas (in)volontairement les règles, à savoir une amendé et un remboursement des loyers trop-perçus (plus de précision ici : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038465840>).

#### Qu'est ce qu'une zone tendue ?

La définition est donnée par l'article 232 du Code Général des Impôts qui précise qu'il s'agit de « *zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où 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, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers* ».

#### Qu'est ce qu'un loyer de référence ?

Pour chaque territoire concerné, le préfet fixe chaque année un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %) et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %), exprimé par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et secteur géographique.

Chaque loyer médian est calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire local des loyers (OLL).

#### Quels logement sont exclus des dispositifs ?

Certains logements sont exclus de l'encadrement des loyers :

- Baux de droit commun ;
- Logement soumis à la loi de 1948 ;
- Logement conventionné par l'Anah ;
- Logement conventionné APL ;
- Logement social (HLM) ;
- Meublé de tourisme ;
- Sous-location
- Logement meublé situé dans certaines résidences avec services.

#### Associés responsables des quatre départements « Opérations de Restauration Immobilière »

Vianney Rivière  
Olivier Denis  
Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Thibault du Réau

#### Rédacteur du bulletin

Maxime Casas