

Encadrement des loyers 2019 : le guide complet (meublé inclus)

 smartloc.fr/blog/encadrement-des-loyers/

L'encadrement des loyers a été **réactivé par la loi ELAN voté fin 2018**. La Mairie de Paris a donc choisi de remettre en place ce système fin juillet 2019, après une annulation en juillet 2018.

Le principe général n'a pas changé, nous allons donc vous détailler le principe général de l'encadrement, les modalités de calcul du loyer maximum et de l'éventuel complément de loyer, et enfin la différence entre encadrement et plafonnement.

Table des matières

Principe général de l'encadrement

La loi ALUR écrite par les équipes de Cécile Duflot est entrée en vigueur en 2014. Elle comportait une mesure phare : **l'encadrement des loyers**.

Cet encadrement avait pour principe général de définir une valeur maximale de loyer au m² applicable au nouveaux baux signés, appelée **loyer de référence majoré**.

Pour éviter les travers de la loi de 48 et ses loyers bloqués à des valeurs ridicules, la loi précise que la valeur maximale est égale à 120 % du loyer moyen constaté pour un type de bien et une zone donnée.

A Paris l'observatoire des loyers a donc défini un ensemble de valeur de référence, appelé **loyer médian de référence**, correspondant aux médianes d'échantillons de baux définis en fonction d'une ventilation de critères :

- **zone** : Paris est découpée en 80 quartiers administratifs
- **date de construction** : quatre tranches sont définies avec comme bornes 1946, 1970, 1990
- **type de location** : vide ou meublée
- **nombre de pièces** : du studio au plus de 5 pièces

Les valeurs d'encadrement prennent donc bien en compte les **meublés, pour lesquels l'encadrement des loyers s'appliquent également** (quand il s'agit de meublé résidence principale en bail d'un an).

Exemple pour un deux pièces, construit avant 1946, dans le quartier de Bourse, en location meublée le loyer médian de référence était de 30,8€/m². Ce loyer correspond à la médiane des loyers constatés sur les baux en cours, donc sur des baux qui ont été signés sur les dernières années ce qui explique une certaine **décorrélation avec les valeurs de marché sur les nouvelles locations**

Le loyer de référence majoré est défini comme le loyer médian de référence auquel vous rajoutez 20%.

Loyer maximum = loyer de référence majoré = loyer médian de référence X 1.2

Dans notre précédent exemple le loyer de référence majoré (et donc le loyer maximum théorique) pour votre 2P meublé avant 1946 à Palais Royal est de 36,96€/m² (30,5 x 1,2) de surface habitable, soit 1478€ pour 40m².

L'idée du législateur a donc été de définir une fourchette mobile autour de la moyenne pour ne pas bloquer indéfiniment les loyers de marché sur des valeurs fixes; dans l'esprit de la loi il n'y aurait pas de raison pour que loyer d'un nouveau bail dépasse de plus de 20% la valeur médiane constatée pour des biens équivalents de la même zone.

Où trouver les valeurs de références d'encadrement pour 2019?

Les valeurs d'encadrement à partir du 1er juillet 2019 sont disponibles [site officiel de la préfecture de Paris](#).

Pourquoi l'encadrement avait été annulé ?

L'encadrement des loyers prévue par la loi ALUR en 2014 devait en théorie s'appliquer à **toutes les zones tendues**.

En pratique le gouvernement de Manuel Valls a décidé de limiter l'expérimentation de l'encadrement à Paris. Sous l'impulsion de Martine Aubry, le dispositif a été élargi à la commune de Lille.

Le dispositif s'est donc retrouvé partiellement appliqué seulement alors même que les [observatoires de loyers](#) étaient déjà en place dans de nombreuses communes (Bordeaux ou Grenoble par exemple).

C'est cette mauvaise application géographique qu'ont utilisée les associations de bailleurs pour faire annuler la première version de l'encadrement.

L'encadrement des loyers a été fortement combattu par les propriétaires et les agences immobilières qui ont réussi à faire **annuler le dispositif devant la cour administrative fin 2017**, confirmée en appel mi 2018 (voir [l'article du Monde sur le sujet](#)).

La décision se fonde sur un point précis de la loi ALUR, le zonage géographique de la mesure qui avait été mal définie dans la loi ALUR.

En parallèle de cette décision d'annulation, le nouveau gouvernement a travaillé pour réintroduire l'encadrement quasiment à l'identique, en prenant bien soin cette fois de définir correctement le périmètre du futur encadrement. Voici un extrait de la loi ELAN qui réintroduit l'encadrement

À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, dans les zones mentionnées à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers régi par le présent article soit mis en place.

Sur proposition du demandeur transmise dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi, un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
- 2° Un niveau de loyer médian élevé ;
- 3° Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ;
- 4° Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Le périmètre est donc identique aux précédents, zones tendues dont les grandes agglomérations, mais est beaucoup mieux défini dans la mesure où il est possible de se restreindre à des secteurs précis d'encadrement à l'intérieur de zones plus larges.

Les autres dispositions ne changent pas de la loi ALUR, notamment les valeurs médianes de référence avec un loyer de référence majoré à +20%, ainsi que la faculté de déroger via un complément de loyer exceptionnel.

Complément de loyer exceptionnel au-delà de l'encadrement

Le législateur a donc conservé dans le nouveau texte une porte de sortie éventuelle à l'encadrement **le complément de loyer exceptionnel** :

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Le complément de loyer doit être justifié par un élément réellement exceptionnel par rapport au bien de la même zone ayant les mêmes caractéristiques de nombre de pièces, de date de construction ou de location meublée ou vide.

Les motifs justifiant un complément n'ayant pas été définis, il est nécessaire de faire preuve de bon sens en choisissant des motifs raisonnables. Voici notre tableau d'analyse tiré de notre article sur le complément de loyer :

Terrasse / Jardin	Grand balcon	Petit balcon
Hauteur sous plafond de plus de 3,3m	Hauteur sous plafond de plus de 3m	Parquet moulures

Parking	Grande cave	Cave standard
Vue exceptionnelle (Tour Eiffel, Notre Dame)	Sans vis-à-vis	Lumineux / Exposition
Equipements luxueux (sauna, home-cinema)	Equipements de qualité (literie, cuisine équipée)	Equipements inclus dans les charges (gardiennage, piscine, chauffage collectif, ascenseur)
	Localisation	
		Refait à neuf

Il nous semble par exemple beaucoup plus compliqué de justifier le dépassement par des travaux de réfection, une belle hauteur sous plafond ou les parquets moulures de votre appartement haussmannien qui sont potentiellement partagés par une part non négligeable des logements d'une zone donnée, notamment à Paris où les zones de l'encadrement sont très limitées géographiquement.

A noter que l'élément justifiant du complément de loyer exceptionnel ne doit pas être répercuté par ailleurs dans le loyer ou les charges. Impossible donc de justifier d'un complément de loyer si le locataire bénéficie d'une piscine dans la copropriété dont les dépenses d'entretien sont déjà répercutées dans la provision pour charges.

En savoir plus

[Notre fiche complète sur le complément de loyer exceptionnel](#)

Quels sont les risques encourus en cas de dépassement ?

A titre préliminaire nous souhaitons vous rappeler que le modèle de bail obligatoire depuis 2014 impose **d'indiquer explicitement les valeurs de référence médianes et majorées**. Le locataire peut donc facilement savoir si le loyer demandé est supérieur ou non à la valeur de référence majoré (valeur médiane + 20% pour rappel).

Le cas échéant vous êtes obligé d'indiquer sur le bail un complément de loyer justifié de manière explicite.

En cas de complément de loyer exceptionnel non justifié – ou d'un loyer dépassant le loyer de référence majoré sans justification – le bailleur prend le risque de voir la valeur contestée par le locataire en cours de bail.

Les procédures potentielles se décomposent par degré de contentieux de la manière suivante :

- demande au bailleur par courrier recommandé
- saisie de la commission de conciliation
- assignation au tribunal d'instance

La commission de conciliation est une instance rendant des avis non exécutoires, le locataire devra donc saisir le tribunal si le bailleur refuse d'appliquer la décision.

Fin 2017, juste au moment de l'annulation, nous manquions encore de retour sur les décisions de la commission de conciliation et sur les jurisprudences mais les échos qui ressortaient des différents [articles de presse](#) sur le sujet montraient une tendance en faveur des locataires avec une interprétation stricte du caractère exceptionnel du complément.

La loi ELAN rappelle les conditions de contestation possibles du locataire, qui sera obligé potentiellement de passer devant la commission de conciliation avant de saisir le juge :

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre Ier ter de la même loi [...]

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

La nouvelle loi introduit également une disposition permettant au « représentant de l'Etat dans le département » de fixer des amendes administratives au bailleur ne respectant pas les dispositions de l'encadrement (indication du loyer de référence majoré dans le bail, justification d'un complément de loyer exceptionnel en cas de dépassement), amendes pouvant aller jusqu'à **5000€ pour une personne physique, 15 000€ pour une personne morale**.

On parle donc bien ici de non-respect de l'encadrement, pas de la contestation du complément de loyer exceptionnel qui peut être décidée par la commission de conciliation ou par un juge.

Dans les deux cas – contestation par le locataire ou sanction administrative – la loi prévoit que l'éventuel retour à la valeur de référence majoré se fera **rétroactivement à partir de la date d'effet du bail**

Comment éviter l'encadrement des loyers ?

L'encadrement des loyers s'applique aux contrats de location en **résidence principale, vide ou meublés, soumis à la loi de 89**.

Un moyen simple de sortir de cette mesure d'encadrement est donc de signer un bail qui ne soit pas en résidence principale.

Plusieurs types de baux vous permettent donc de fixer un loyer libre à Paris :

En pratique la réglementation sur la location saisonnière à Paris rend peu avantageuse cette option. La solution la plus simple est donc de louer à une société qui y logera un salarié; vous devez pour cela idéalement avoir un bien de qualité meublé et passer par des agences spécialisées disposant des contacts dans les grandes entreprises.

Différence entre encadrement et plafonnement lors d'un nouveau bail

L'encadrement des loyers parisiens et lillois limitait la valeur absolue du loyer des nouveaux baux signés. Une deuxième disposition réglementaire toujours en application limite l'évolution des loyers entre deux locataires en zone tendue : **le plafonnement des loyers à la relocation**

En pratique vous ne pouvez pas augmenter le loyer entre deux locataires au-delà de l'évolution de l'IRL si vous n'avez pas indexé le loyer lors des 12 derniers mois.

Cette disposition ne s'applique évidemment pas aux premières locations mais également aux logements vacants depuis plus de dix huit mois.

Deux exceptions sont prévues par décret, elles concernent les travaux que vous réalisez entre deux locataires :

1° Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

[...]

3° Le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

Pour permettre au locataire de contrôler ce plafonnement, le législateur a prévu que la valeur du loyer précédemment payé par l'ancien locataire et la dernière date d'indexation soit renseignés sur le bail de location.

Cela devrait en théorie permettre au locataire de contester un loyer ne respectant le plafonnement mais en pratique cette disposition est encore moins connue donc utilisée par les locataires; peu nombreux sont donc les bailleurs respectant scrupuleusement ce plafonnement quand ils gèrent eux-mêmes leurs biens.