

Encadrement du niveau des loyers : où en est-on ?

Alors qu'actuellement aucune ville située en Normandie n'est concernée par des mesures d'encadrement du niveau des loyers, ce dispositif tend pourtant à gagner du terrain, et nécessite d'être pris en considération dans le cadre d'un investissement locatif dans les grandes agglomérations.

Pourquoi une mesure pour encadrer les loyers, et quelle conséquence pour le bailleur ?

Il faut être précis lorsque l'on évoque l'encadrement du niveau des loyers, puisque cette notion ne doit pas être confondue avec l'encadrement de l'évolution des loyers, qui vise à limiter la possibilité d'augmenter le prix du logement en cas de renouvellement du bail ou de locations successives, dans les zones déterminées par décret comme zones tendues, c'est-à-dire, sommairement : là où la demande de location est supérieure à l'offre de logement.

Concernant l'encadrement du niveau des loyers, la référence aux zones tendues est reprise, mais ce dispositif instauré par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui a offert la possibilité, à titre expérimental sur cinq ans, à la commune de Paris, et aux métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille, ainsi qu'aux agglomérations volontaires, a pour objectif d'encadrer le niveau des loyers, par l'établissement d'un loyer médian.

Ainsi, le montant du loyer hors charges, ne peut pas excéder le montant du loyer de référence majoré, fixé par arrêté préfectoral, en considération du type de bien immobilier (surface, nombre de pièces, année de construction, etc.) et sa localisation.

Actuellement, 28 agglomérations pratiquent l'encadrement des loyers, mesure destinée à lutter contre la pénurie de logements et les dérives qu'elle peut impliquer, notamment, par une augmentation massive des montants des loyers, rendant difficile l'accès au logement et à la location par certains ménages.

Les propriétaires de biens mis en location dans ces agglomérations doivent donc respecter l'encadrement du niveau des loyers dès la mise en location, lors du renouvellement du bail et en cas de relocation, sous peine d'être redevables d'une amende de 5 000 euros, portée à 15 000 euros s'ils exercent sous la forme morale.

Certains propriétaires peuvent-ils échapper à cet encadrement du niveau du loyer pour le bien qu'ils proposent à la location ?

Certains propriétaires échappent par principe à l'encadrement du niveau des loyers, du fait des caractéristiques du bien mis en location, ou du mode de location de ce dernier.

Ainsi, sont automatiquement exclus du dispositif les biens loués à titre de résidence secondaire, mis à disposition d'une société via un bail de logement de fonction, ou encore loués à titre saisonnier, notamment par le biais de plateformes comme Airbnb.

Outre ces menues exceptions, la loi confère aux bailleurs la possibilité de demander un complément de loyer exceptionnel, concernant les logements qu'ils proposent à la location et normalement soumis à une mesure d'encadrement du niveau des loyers, lorsque les caractéristiques de confort ou de localisation du logement n'ont pas été prises en compte dans la détermination du loyer de référence.

En effet, s'il peut justifier d'un élément caractérisé d'exceptionnel comparés aux autres biens de la même zone géographique et ayant les mêmes caractéristiques, tels qu'une hauteur sous plafond importante, la présence d'un jardin, une vue ou un équipement exceptionnel (sauna, etc.), le bailleur peut alors appliquer

au loyer de base, un complément de loyer laissé à son discrédit, lequel peut toutefois être contesté par le locataire.

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, a fait parler d'elle en ce qu'elle comportait des mesures supplémentaires relatives à l'encadrement du niveau des loyers. Qu'en est-il ?

En effet, la loi 3DS comporte deux mesures phares qui intéressent particulièrement l'encadrement du niveau des loyers pratiqué dans certaines agglomérations, puisqu'elle prévoit d'une part une prolongation de l'application volontaire dispositif, lequel avait du fait des dispositions de la loi ELAN, vocation à s'appliquer jusqu'en novembre 2023.

La loi 3DS étend la faculté offerte aux agglomérations volontaires d'instaurer des mesures d'encadrement du niveau des loyers, jusqu'au 24 novembre 2026.

Par ailleurs, désormais les loyers de colocation s'inscriront également dans ce régime d'encadrement du niveau des loyers, et les annonces immobilières diffusées par les non-professionnels devront impérativement mentionner l'encadrement du niveau du loyer.

Enfin, précisons que la loi 3DS consacre la compétence de la commission départementale de conciliation, concernant les litiges relatifs à une action en diminution du loyer intentée par un locataire.

Source : Chambre des notaires de la Cour d'appel de Caen.