Les grandes agglomérations n'ont cessées de connaître une hausse du prix des loyers depuis plusieurs années.

Face à cette « flambée des loyers », le gouvernement a souhaité mettre en place des mesures destinées à protéger les locataires contre les abus de certains propriétaires.

A cet effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 avait alors tenté d'instaurer un dispositif d'encadrement des loyers, qui a néanmoins été rapidement invalidé par le Tribunal administratif de Paris en 2017.

C'est la loi ELAN du 23 novembre 2018 et notamment son article 140, qui a finalement rétabli un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, pour une durée de cinq ans, et sur la base du volontariat.

Paris et Lille font parties des villes à avoir candidaté et obtenu l'aval du ministère.

Les villes suivantes sont candidates à l'encadrement des loyers :

- Lyon et Villeurbanne ;
- Bordeaux ;
- Montpellier ;
- Grenoble et 27 villes de *Grenoble-Alpes Métropole* : la Bresson, Brié-et-Angonnes, Champagnier, Claix, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Le Fontanil-Cornillon, Gières, Herbeys, Meylan, Murianette, Poisat, Le Pont-de-Claix, Quaix-en-Chartreuse, Saint-Egrève, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Pierre-de-Mésage, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, La Tronche, Varces-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-le-Bas, Venon et Vif ;
- Les neuf villes de l'établissement Public Territorial *Est Ensemble* : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville ;

- Les neuf villes de l'établissement Public Territorial *Plaine Commune* : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen ;
- Onze villes de l'établissement Public Territorial *Grand Orly Seine Bièvre* : Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, le Kremlin-Bicêtre, Orly, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Si les préfets donnent leurs accords, il est possible que ce dispositif soit étendu à ces villes en 2021.

Pour chaque territoire soumis à l'encadrement des loyers, l'article 140 I, 4° de la loi ELAN prévoit que « *le représentant de l'Etat dans le département fixe, chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique* ».

Seuls les logements meublés ou vides, à usage de résidence principale ou à usage mixte, soumis à la loi du 06 juillet 1989 et au bail mobilité, sont concernés par le dispositif expérimental d'encadrement des loyers.

Ledit dispositif s'applique aux baux signés depuis le 1er juillet 2019, en cas de première mise en location ou lors du renouvellement du bail arrivé à échéance.

Certains logements échappent toutefois à l'encadrement des loyers et notamment les biens HLM, les logements soumis à la loi de 1948, les logements de fonction, les locations touristiques ainsi que les meublés en résidences séniors.

Le loyer de référence majoré correspond au loyer de référence majoré de 20%, tandis que le loyer de référence minoré correspond au loyer de référence minoré de 30%.

Si le logement est situé dans une zone tendue, le bailleur aura l'obligation de fixer un loyer compris entre le loyer de référence minoré et le loyer de référence majoré.

Le site de la préfecture d'île de France permet de calculer le loyer de référence d'un logement en tenant compte de ses caractéristiques, de sa situation géographique.

Par exemple, une location meublée d'un appartement de 42m2 de deux pièces, situé 10, rue Pouchet dans le 17ème arrondissement de Paris, dans un immeuble des années 1970. Le locataire est entré dans les lieux le 1er juillet 2020.

Le loyer de référence est donc de 1.087,80 euros, le loyer de référence minoré est de 760,20 euros et le loyer de référence majoré est de 1.306,20 euros.

Le loyer ne pourra en principe être supérieur à la somme de 1.306,20 euros, sauf en cas de complément de loyer.

L'article 140 III-B prévoit en effet qu' : « *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 exceptionnel (vue exceptionnelle, équipements particulièrement luxueux) en comparaison avec les logements similaires situés dans la même zone géographique.

En conséquence, l'ensemble des équipements compris dans les charges (gardien, piscine) ou encore l'existence d'un petit balcon ou la présence de moulures ne sauraient justifiés l'existence d'un complément de loyers.

En cas de complément de loyer injustifié ou d'un loyer supérieur au loyer de

référence majoré, Le locataire pourra solliciter une baisse de son loyer.

Ce dernier dispose alors d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

A l'issue d'un débat par devant la commission de conciliation, un avis non exécutoire sera rendu (positif ou négatif).

En cas d'avis positif, le locataire pourra alors se rapprocher de son propriétaire afin de solliciter la baisse de son loyer, qui sera en principe rétroactive, dès la signature du bail.

Si la commission de conciliation considère que la baisse de loyer est justifiée, le locataire pourra alors se rapprocher de son propriétaire afin d'en faire la demande.

En cas de refus de la part du propriétaire, le locataire est en droit de saisir le Tribunal compétent d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer, dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation.

De plus, en cas de non-respect de l'encadrement des loyers :

- le préfet peut exiger du propriétaire bailleur la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu ;
- si le propriétaire bailleur refuse, le préfet peut le faire condamner à une amende administrative qui peut atteindre 5.000 € pour un particulier et 15.000 € pour une personne morale (une SCI par exemple) ;
- le locataire peut saisir la justice d'une action en diminution de loyer.

Article rédigé par Maître Alice Ziadé

Recommandations du cabinet BJA :

Les propriétaires mais aussi les agences immobilières des villes concernées sont tenus de vérifier sur le site de l'observatoire le montant du loyer médian majoré. En cas de dépassement des pénalités peuvent être appliquées.