



L'encadrement des loyers à la relocation

L'encadrement des loyers à la relocation vise à limiter la hausse des prix lors d'un changement de locataire ou lors du renouvellement d'un bail en cours. Il concerne les agglomérations de plus de 50.000 habitants où le marché locatif est tendu. Cette mesure est appliquée par un décret renouvelé chaque année. Le décret actuel est valable jusqu'au 31 juillet 2020.

1) Le dispositif d'encadrement des loyers à la relocation

Ce dispositif, appliqué par décret, vise à limiter la hausse des prix lors d'une relocation ou lors du renouvellement d'un bail en cours dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants où le marché locatif est tendu.

Il ne faut pas confondre cette mesure avec l'encadrement des loyers de la loi Alur, qui a été initialement appliqué à Paris et Lille, puis supprimé, pour être rétabli sur certaines communes.

Le décret s'applique pour :

- les logements occupés (bail renouvelé) et les logements vacants remis en location - (changement de locataire)
- loués meublés ou non meublés
- qui constituent le logement principal du locataire

28 agglomérations sont concernées, ce qui représente plus de 1000 communes.

Le décret ne s'applique pas pour les locations saisonnières, les résidences secondaires, les HLM.

2) La hausse de loyer maximale autorisée

En cas de renouvellement du bail, de changement de locataire ou de remise sur le marché d'un logement vacant depuis le 1er août 2019 et jusqu'au 31 juillet 2020, le nouveau loyer ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué. Si ce dernier n'a fait l'objet d'aucune révision dans les 12 mois précédent le nouveau bail, il peut être revalorisé selon l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

3) Les exceptions

Ne sont pas concernés par le décret et peuvent donc être fixés librement :

- le loyer de la 1ère location d'un logement décent
- le loyer d'un logement resté vacant pendant plus de 18 mois
- le loyer d'un logement vacant qui a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration portant sur les **parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année de loyer**

L'article 4 du décret prévoit deux cas dans lesquels la hausse du loyer hors charges peut être supérieure à l'évolution de l'IRL mais il fixe également les limites de cette hausse :

a) Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'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.

b) Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

- La moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire ;
- Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la fin du dernier contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.

Le coût des travaux d'amélioration portant sur les parties communes à prendre en compte pour l'application du a) et du b) est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause.

Le décret de 2019 **ajoute une condition** à ces deux exceptions : à compter du 1er janvier 2020, elles ne seront possibles **que si la consommation énergétique du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré par an** (ou si celle-ci est ramenée à ce niveau de performance, après réalisation des travaux). Cela correspond à un DPE de niveau E.

Travaux d'amélioration, exemple chiffré :

Le propriétaire d'un bien de 100 m² loué 1.000 euros qui a fait réaliser 7.000 euros de travaux, TTC pourra augmenter le loyer annuel de 1.050 euros (15 % de 7000), soit 87,50 euros par mois et 8,75 % du loyer.

Loyer sous-évalué, exemple chiffré :

Un appartement loué à 1.100 euros alors que les loyers du voisinage sont généralement de 1.400 euros. Le propriétaire peut augmenter le montant du loyer de 150 euros ($1400 - 1100 = 300$ et $300/2 = 150$) qui passerait alors à 1.250 € alors qu'il aurait été plafonné à 1.022 euros compte tenu de l'IRL.

Il convient de vérifier le montant du loyer moyen par comparaison de logement de type identique (nombre de pièces, équipements privatifs et communs, situation géographique) en prenant au moins 6 références, dont 3 de logements loués depuis plus de 3 années.

Il convient également de tenir compte pour certaines localités (PARIS notamment) de la réglementation applicable au titre de l'encadrement des loyers.

Le loyer ne peut être supérieur au loyer de référence majoré de la zone concernée, et ne peut être augmenté que s'il est inférieur au loyer de référence minoré (voir le site de la Drihl).

Enfin le Bailleur a pour obligation légale de mentionner dans le bail le dernier loyer payé par le locataire sortant, ainsi que la date de règlement.

