

LOGEMENT

Le retour de l'encadrement des loyers

L'encadrement des loyers a fait couler beaucoup d'encre ces dernières années. Suspendu en 2017 par les juridictions administratives, ce dispositif est de retour à titre expérimental pendant cinq ans, sur le principe du volontariat des communes éligibles au nouveau mécanisme. Paris est la toute première ville à avoir rétabli l'encadrement des loyers le 1^{er} juillet 2019. D'autres villes sont candidates.

1 LES SOUBRESAITS DES LOYERS PLAFONNÉS

Institué par la loi « Alur », le dispositif d'encadrement des loyers avait pour objet de plafonner les loyers des logements du parc privé, loués vides ou meublés, à titre de résidence principale, dans les villes situées en zones tendues. Ces villes sont définies comme les « zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement » (article 17 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Ce dispositif concernait à l'origine 28 agglomérations visées à l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, dont Annecy, Bayonne, Bordeaux, Fréjus, Grenoble, La Rochelle, Lille, Lyon, Marseille-Aix-en-Provence, Nantes, Nice, Paris, Strasbourg et Toulon.

En pratique, le dispositif d'encadrement des loyers a été appliqué uniquement à Paris en 2015 et à Lille en 2017, dans le cadre des arrêtés préfectoraux pris pour fixer les

loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés. Mais ces arrêtés ont été annulés rétroactivement par les juridictions administratives de Paris et Lille, puis par les cours administratives d'appel de Paris et Douai(*) .

En substance, le motif d'annulation de ces arrêtés était la fixation des différents loyers de référence à la seule commune de Paris et à la seule commune de Lille, alors qu'ils auraient dû être fixés pour toute l'agglomération parisienne, et toute l'agglomération lilloise.

Le rétablissement du mécanisme d'encadrement au 1^{er} juillet 2019

Deux ans après sa suspension, la loi « Elan » a rétabli le dispositif à titre expérimental pour cinq ans. Il fonctionne, désormais, sur la base du volontariat des communes. La ville de Paris a ainsi décidé le rétablissement du dispositif à compter du 1^{er} juillet 2019, conformément aux dispositions de l'article 140 de la loi « Elan ».

Ce dispositif s'appliquera aux locations meublées ou vides, à usage de résidence principale ou mixte, ainsi qu'aux baux mobilité, soit lorsque

le logement est mis en location pour la première fois, soit lors du renouvellement du bail.

Sur le fond, le nouveau dispositif demeure quasiment identique à l'ancien ; seules les conditions d'accès au dispositif diffèrent. Surtout, le dispositif est désormais optionnel, ce qui laisse le choix aux acteurs publics de l'intégrer ou non sur tout un territoire, ou une partie du territoire en candidatant auprès du pouvoir réglementaire.

2 PUBLIC VISÉ ET ÉLIGIBILITÉ

Qui sont les personnes morales intéressées ?

L'article 140 de la loi « Elan » permet aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, à la ville de Paris, aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, aux métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence de demander la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers. Il s'agit d'une faculté pour ces différents acteurs publics de recourir à ce dispositif.

Quelles conditions pour transmettre sa candidature ?

L'encadrement des loyers n'est plus inscrit dans la loi de 1989 ; il n'est donc plus automatique dans les zones tendues. Le dispositif est dérogatoire et il convient de réunir l'ensemble des conditions prévues à l'article 140 de la loi « Elan » pour y accéder.

A noter : une commune peut demander à ce que le dispositif s'applique seulement sur une partie de son territoire, ce qui permet de limiter l'encadrement des loyers aux zones les plus déséquilibrées.

La demande doit être effectuée dans les deux ans à compter de la publication de la loi « Elan », soit jusqu'au 25 novembre 2020.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour obtenir un décret qui déterminera le périmètre géographique sur lequel le dispositif d'encadrement des loyers s'appliquera :

Un critère tant géographique que démographique. Il faut être situé en zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et répondre aux critères posés à l'article 17 de la loi de 1989 :

- un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ;
- des difficultés sérieuses d'accès au logement ; un décret fixe la liste des communes répondant à ces critères (nul besoin d'établir que ces critères sont réunis puisque les villes situées en zones tendues sont listées),
- l'existence dans la commune d'un observatoire local de loyers défini à l'article 16 de la loi de 1989.

Un critère lié à l'accès au logement dans ces zones (art. 140 de la loi « Elan »). Il doit y avoir :

- 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 ;
- un niveau de loyer médian élevé ;
- un faible taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années ;
- 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.

3 ADMISSION ET MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

En cas de recevabilité de la demande, un décret de validation est publié. S'agissant de Paris, le gouvernement a autorisé la ville à mettre en place le dispositif, par décret du 12 avril 2019. Un arrêté fixant le loyer de référence, le loyer

de référence majoré et le loyer de référence minoré a ensuite été pris par le préfet de la région Ile-de-France, le 28 mai 2019.

Chaque année sera publié un arrêté fixant les différents loyers de référence pour les territoires où le dispositif est en place. Plusieurs villes proches de Paris ont déposé leur candidature ; leurs dossiers sont actuellement étudiés.

Le dispositif peut être mis en place dans deux cas de figure...

Lors de la mise en location d'un logement pour la première fois

Au sein des territoires géographiques où le dispositif d'encadrement des loyers est mis en place, le contrat de location nouvellement conclu doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement (vide ou meublé).

Si cette mention ne figure pas dans le contrat de location, le locataire a la possibilité de mettre en demeure le bailleur de l'intégrer au bail, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de bail. En cas de silence du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir le juge dans les trois mois à compter de la mise en demeure pour, notamment, obtenir une diminution de son loyer. Le prix du loyer fixé entre le locataire et le bailleur reste donc libre, à la condition qu'il ne dépasse pas le montant du loyer de référence majoré.

A noter que lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort particulières, un complément de loyer peut s'appliquer, si et seulement si ces caractéristiques sont justifiées et précisées dans le contrat de location.

Lors du renouvellement du bail

Si le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut envisager une action en diminution du loyer. A l'inverse, s'il

est inférieur au loyer de référence minoré, il peut être réévalué.

Pour ce faire, au moins six mois avant le terme du contrat de bail, le bailleur peut proposer un nouveau loyer à son locataire. Réciproquement, le locataire peut proposer un nouveau loyer au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du contrat. A défaut d'accord ou de réponse du bailleur ou du locataire, l'un ou l'autre peut saisir la Commission départementale de conciliation. En l'absence d'accord, le juge peut être saisi. S'il ne l'est pas, le contrat de bail est reconduit aux conditions antérieures.

4 LES SANCTIONS ENCOURUES PAR LES BAILLEURS RÉCALCITRANTS

En cas de non-respect du dispositif d'encadrement des loyers, les bailleurs risquent :

- une injonction de mettre en conformité le bail et de restituer, éventuellement, les loyers trop-perçus, par mise en demeure du préfet ;
- une amende de 5 000 € maximum si le bailleur est une personne physique et de 15 000 € si le bailleur est une personne morale, si la mise en demeure reste infructueuse dans un délai de deux mois. En ce cas, le préfet peut émettre un titre de perception dans les deux ans à compter de la mise en demeure.

(*) TA Paris, 28 novembre 2017, N° 1511828, N° 1513696, N° 1514241, N° 1612832, N° 1711728 TA Lille, 17 octobre 2017, N° 1610304 et N° 1504219, CAA Paris, 26 juin 2018, N° 17PA03805 et CAA Douai, 7 juillet 2016, N° 15DA00610

Par Kahina Tadjadit-Mahmoud, avocate à la cour, cabinet Claisse et associés

RÉFÉRENCES

- Loi « Elan » n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi « Elan ».
- Loi « Alur » loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Le loyer de référence est le loyer médian défini par l'Observatoire local des loyers, qui prend en considération le secteur géographique et la structuration du marché locatif.
- Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence
- Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence moins 30 %.