

Pour tout bailleur s'apprêtant à mettre un bien en location, la question se pose : peut-on fixer le loyer en toute liberté en tenant compte du prix du marché ou faut-il au contraire prendre en considération certaines règles qui s'imposent ?

Comment fixer le loyer d'un logement lors de sa mise en location ?

Désormais, pour savoir comment fixer le loyer de son logement, le bailleur doit tout d'abord se poser les questions suivantes :

- le logement est-il ou non situé en zone tendue ?
- le logement est-il situé à Paris intra-muros ?
- et dans ces deux cas : s'agit-il d'une «relocation» ou pas ?

En zone tendue, le loyer est encadré à la relocation, c'est-à-dire quand le bailleur remet le logement en location suite au départ du locataire précédent. Mais il y a des exceptions qui permettent au bailleur de fixer le loyer au-delà, par exemple s'il a effectué des travaux d'amélioration dans le logement ou lorsque le loyer du locataire précédent était manifestement sous-évalué. Cela résulte d'un décret, publié chaque été, qui s'applique pendant un an, le dernier étant celui du 29 juillet 2015.

A Paris, depuis le 1^{er} août 2015, le loyer est de surcroît fixé dans la limite d'un loyer de référence majoré au mètre carré de surface habitable. Là encore, le bailleur peut dépasser ce plafond de loyer dans certaines conditions : si le logement comporte certaines caractéristiques qui justifient un complément de loyer.

En dehors des 28 agglomérations de la zone tendue et de Paris, le bailleur reste libre de fixer le loyer du locataire, aussi bien s'il met en location le logement pour la première fois, qu'en cas de relocation.

En conclusion, aujourd'hui, pour savoir si un voire deux dispositifs d'encadrement des loyers s'appliquent au logement loué, consultez le tableau ci-dessous.

A savoir : pour connaître l'ensemble des villes situées dans les 28 agglomérations de la zone tendue où s'applique l'encadrement des loyers, reportez-vous à l'annexe du décret 2013-392 du 13 mai 2013.

En raison de la densité des informations à vous transmettre, seul le thème de la fixation des loyers en zone tendue

sera abordé dans cet article. Le cas de la fixation des loyers à Paris fera l'objet d'un deuxième article dans le prochain numéro de la Revue de l'Habitat.

L'encadrement des loyers à la relocation concerne uniquement les logements situés dans l'une des communes qui se trouve en «zone tendue». Toutes les locations ne sont donc pas concernées. En dehors de cette zone tendue dans laquelle il est plus difficile de se loger du fait de la pénurie de logements, il est possible de fixer librement le loyer des logements.

LIEU DE LOCATION	ENCADREMENT À LA RELOCATION	PLAFONDS DE LOYERS
Paris intra-muros	OUI	OUI
Les 28 agglomérations de la zone tendue : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch/Arcachon, Lille, Lyon, Marseille/Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse, et les villes comprises dans leur agglomération	OUI	NON
Les communes situées dans le reste de la France	NON	NON

EN QUOI CONSISTE LA ZONE TENDUE ?

Il s'agit d'un ensemble de communes dont la liste est fixée par décret, qui sont situées dans les 28 principales agglomérations dans lesquelles le marché est tendu (voir la liste de ces agglomérations dans le tableau ci-dessus). C'est-à-dire que l'offre de logements y répond difficilement à la demande.

En déterminant le périmètre des villes concernées, l'objectif est d'y limiter l'augmentation des loyers à la relocation, pour permettre plus de fluidité.

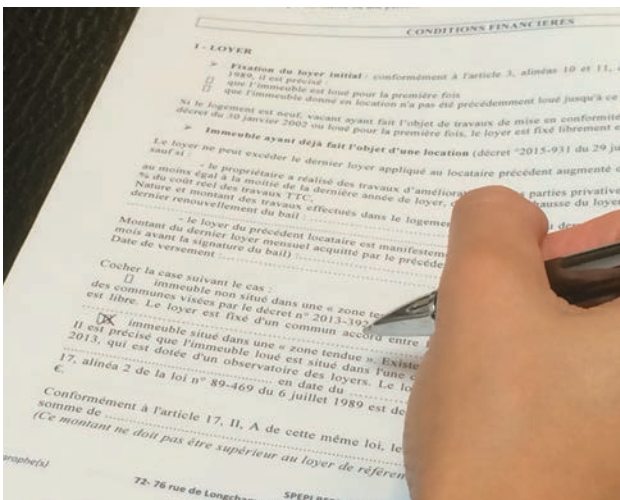
QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS PAR L'ENCADREMENT DES LOYERS ?

1- Le logement qui constitue la résidence principale du locataire.

L'encadrement des loyers ne s'impose que pour les logements loués à titre de résidence principale pour le locataire, que le logement soit loué en location «vide» ou en location meublée. Cela concerne donc :

- le bail de location vide de trois ans,
- le bail de location meublée de un an,
- le bail pour location meublée de neuf mois réservé aux étudiants.

A noter : cet encadrement ne concerne donc pas les logements loués en tant



En zone tendue, le loyer est encadré à la relocation, sauf si le bailleur a effectué d'importants travaux d'amélioration dans le logement ou lorsque le locataire précédent est parti depuis plus de 18 mois.

que résidence secondaire ou comme logement de fonction, ou encore les logements loués en location saisonnière. Cela ne concerne pas non plus la location seule d'une place de stationnement ou d'une cave, par exemple.

2- Le logement qui est remis en location après le départ d'un locataire

Cet encadrement des loyers s'impose aux logements qui sont remis en location suite au départ du locataire précédent, c'est pourquoi on parle de «relocation». Les logements visés par la mesure d'encadrement sont donc ceux pour lesquels un loyer était déjà fixé avec un locataire en place.

Toutefois, si le locataire précédent est parti depuis plus de dix-huit mois, on ne prend pas en compte le loyer qu'il versait pour fixer le nouveau loyer du locataire entrant, car cela constitue l'un des cas dans lesquels la location échappe à l'encadrement des loyers.

QUELLES LOCATIONS ÉCHAPPENT À L'ENCADREMENT DES LOYERS ?

Dans ces 28 agglomérations, certaines mises en location échappent cependant à l'encadrement des loyers. Il s'agit :

- des logements faisant l'objet d'une première location,
- des logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois,
- des logements dans lesquels le bailleur a effectué, depuis moins de six mois, des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Dans ces trois hypothèses, le bailleur reste libre de fixer le nouveau loyer selon les critères usuels, sauf à Paris où cette liberté est encadrée puisque même dans ces

trois hypothèses, le nouveau loyer doit être fixé dans la limite du loyer de référence majoré.

COMMENT FIXER LE LOYER DU LOGEMENT EN ZONE TENDUE ?

Dans toutes les communes se trouvant dans cette zone tendue, le loyer du nouveau locataire «ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire». Le loyer est donc plafonné, le bailleur ne pouvant le fixer que dans la limite de celui du locataire précédent.

A noter : cet encadrement ne concerne que le loyer hors charges. A ce loyer, le bailleur rajoute le montant des charges locatives, qui, selon le type de location, peut être soit une provision de charges, soit un forfait de charges qu'il va fixer en fonction du montant estimé des charges récupérables sur le locataire.

Si le loyer n'a pas été révisé depuis au moins douze mois, le bailleur peut cependant réviser le loyer à l'aide de l'IRL (l'indice de référence des loyers). La date de l'IRL à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat.

Exemple :

Un contrat de location vide a été signé le 1^{er} août 2014 avec un loyer (hors charges) de 700 € dans une commune située dans l'une des 28 agglomérations de la zone tendue. Le locataire qui était en place a quitté les lieux au mois de juillet 2015.

Pour le nouveau locataire qui signe un contrat courant août 2015, le loyer doit être aligné sur celui du locataire précédent. Comme il n'a pas été indexé depuis un an, le bailleur peut appliquer l'indice IRL (sur un an, l'IRL qui s'applique à cette date permet une augmentation de 0,08 % du loyer).

Le nouveau loyer peut donc être fixé au maximum à : $700 + (700 \times 0,08 \%) = 700,56 \text{ €}$.

DANS QUELS CAS LE LOYER PEUT-IL DÉPASSER CELUI DU LOCATAIRE PRÉCÉDENT ?

Comme nous l'avons déjà évoqué précédemment, le bailleur peut fixer le loyer au-dessus de celui du locataire sortant lorsqu'il a réalisé des travaux d'amélioration dans le logement ou lorsque le loyer du locataire sortant est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers du marché.

1- Travaux d'amélioration et fixation du loyer

Il existe deux cas pour lesquels il est possible de fixer un loyer plus élevé :

- lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat initial avec le précédent locataire, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence 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, une hausse de loyer peut être appliquée au loyer du locataire précédent. Toutefois, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises.
- lorsque le bailleur a réalisé, depuis moins de six mois, dans le logement, des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer : dans cette hypothèse, le loyer peut être réévalué librement.

Les travaux d'amélioration ne sont pas des travaux d'entretien «classiques» d'un logement, comme des travaux de peinture ou de remplacement d'une moquette existante, mais au contraire des travaux qui permettent d'améliorer le logement en lui apportant, par exemple, un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de la vie moderne.

A savoir : il n'existe pas de liste légale des travaux d'amélioration. On peut

considérer, par exemple, que l'installation d'un ascenseur ou celle d'un digicode pour améliorer la sécurité de l'immeuble constituent des travaux d'amélioration alors que la réfection de la toiture de l'immeuble ou encore le changement des tapis d'escalier, sont des travaux d'entretien, non pris en compte pour majorer le loyer.

Par conséquent, si un bailleur a entrepris d'importants travaux dans le logement et souhaite les prendre en compte pour réévaluer le loyer, il va devoir faire la distinction entre les travaux d'entretien qui ne donnent pas lieu à majoration du loyer et les travaux d'amélioration qui peuvent le lui permettre dans une certaine mesure.

Seul le montant TTC des travaux d'amélioration sera retenu pour faire le calcul du nouveau loyer.

Exemple :

Si le loyer du locataire sortant était de 800 € et que le propriétaire entreprend des travaux d'amélioration pour un montant TTC de 4.840 €, il va pouvoir majorer le loyer du nouveau locataire car les travaux représentent au moins la moitié de la dernière année de loyer ($800 \text{ €} \times 6 = 4.800 \text{ €}$). Le loyer annuel du nouveau locataire va pouvoir être augmenté au maximum de 726 € ($4.840 \text{ €} \times 15 \%$), soit 60,50 € de plus par mois. Ce qui porte le loyer mensuel du nouveau locataire à 860,50 €.

Rappelons qu'il s'agit d'un maximum. Si le bailleur estime cette augmentation trop élevée, il peut toujours fixer le loyer à un prix inférieur !

2- Le cas des loyers sous-évalués

Le loyer peut également être revu à la hausse lorsque le dernier loyer appliqué au locataire précédent est manifestement sous-évalué.

Dans cette hypothèse, le bailleur doit fournir des références de loyers observés dans le voisinage pour des logements similaires. Il peut les trouver soit en consultant l'observatoire des

loyers du département, s'il en est doté, soit les Adil locales dont la liste figure sur le site de l'Anil (l'Agence nationale pour l'information sur le logement).

La hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer du précédent locataire.

Exemple :

Si le loyer du locataire sortant est de 700 €, alors que dans le secteur géographique où est situé le logement, les loyers pour des logements de même type sont loués à environ 900 €, le bailleur devra fournir au nouveau locataire des références de loyers pratiqués dans le secteur en attestant.

Le propriétaire va calculer la moyenne des loyers qu'il s'est procurés.

Si le prix moyen du loyer pour des logements similaires est de 900 €, il pourra augmenter le loyer de la moitié de la différence avec le loyer du locataire précédent : $900 \text{ €} - 700 \text{ €} = 200 \text{ €} / 2 = 100 \text{ €}$

Il pourra donc augmenter le loyer de 100 €, ce qui portera le loyer du nouveau locataire à $700 + 100 = 800 \text{ €}$.

Dans un article qui paraîtra dans la Revue de l'Habitat de décembre/janvier, nous aborderons la fixation des loyers à Paris.

Marthe GALLOIS

Juriste
pour PAP.fr



En partenariat avec :