

Dans l'optique de tempérer la hausse des loyers des logements privés observée ces dernières années, la Métropole de Lyon a décidé d'expérimenter le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi Elan votée en 2018. **L'encadrement des loyers s'applique ainsi à Lyon et Villeurbanne depuis le 1^{er} novembre 2021.**

A noter que ce dispositif de plafonnement se combine avec celui de l'encadrement de la hausse des loyers lors de la relocation.

Pourquoi Lyon et Villeurbanne ?

Ces deux villes répondent aux critères de forte tension locative fixés par la loi Elan. Il s'agit d'une part des loyers (*écart des loyers entre le parc privé et le parc social, et niveau de loyer médian*) et d'autre part de la dynamique de construction.

Aujourd'hui, une vingtaine de villes l'appliquent, Paris et Lille notamment (*Bordeaux et Montpellier l'appliqueront courant 2022*).

Quels sont les logements concernés ?

Le plafonnement des loyers concerne les locations de logements nus ou meublés à titre de résidence principale, et le bail mobilité. **Il s'applique aux baux signés à partir du 1^{er} novembre 2021 :**

- 1^{ère} mise en location ;
- changement de locataire ;
- renouvellement de bail (*et non pas aux reconductions tacites*)

En revanche, il ne s'applique pas :

- aux logements conventionnés Anah ;
- aux logements soumis à la loi de 1948 ;
- aux locations saisonnières ;
- aux logements meublés situés dans certaines résidences avec services (*les résidences étudiantes notamment*) ;
- aux locations de logement de fonction.

Comment est déterminé le plafond du loyer ?

Un arrêté préfectoral en date du 29 septembre 2021 (*cf. lien ci-après*) indique **un loyer de référence** (*correspondant au loyer médian constaté sur 2020 par l'Observatoire Local des Loyers*) **en fonction des caractéristiques du logement** (*année de construction, nombre de pièces, meublé/nu*) **et de son secteur géographique**. Cet arrêté renseigne également un **loyer de référence majoré** correspondant à ce loyer de référence + 20%.

Prenons un exemple. Pour un T3 de 60 m² loué nu vers la place Bellecour et construit avant 1946 : le loyer de référence de 12€ par m² fixe le plafond du loyer hors charges à 864€ par mois (*soit 60m² x 12€ + 20%*).

A noter qu'**en cas de colocation**, c'est le montant total de l'ensemble des loyers de tous les colocataires qu'il convient de prendre en compte pour le calcul du plafond.

Est-il possible dépasser ce loyer majoré ?

En principe, non. Vous pouvez toutefois prévoir un **complément de loyer**, appliqué au loyer de référence majoré, justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort (*par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique*).

Ces éléments, pour ouvrir droit à complément de loyer, doivent :

- ne pas être pris en compte pour la détermination du loyer de référence (*par ex. : le nombre de pièces*) ;
- être déterminants pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (*par ex. : vue sur un monument historique*) ;

- ne pas donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur.

Il est dans ce cas impératif **d'indiquer explicitement dans le bail** le montant et les raisons expliquant ce complément de loyer.

Dans le cas d'un logement meublé, le mobilier listé dans le décret listant le mobilier nécessaire (*cf. lien ci-après*) ne peut pas faire l'objet d'un complément de loyer.

Nous attirons ici votre attention sur l'absence de clarté quant à la qualification des caractéristiques permettant de justifier ce complément de loyer, augmentant ainsi le risque de litige avec un locataire.

Quelles mentions obligatoires sur l'annonce ?

La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 vient renforcer l'encadrement des loyers par **l'obligation, à partir du 1^{er} juillet 2022, de publier** (*cf. lien ci-après*) :

- la mention « zone soumise à encadrement des loyers » ;
- le montant des « loyer de base » et « loyer de référence majoré : loyer de base à ne pas dépasser » ;
- le montant du complément de loyer exigé lorsqu'il est appliqué (*cf. supra*).

A noter qu'il est précisé dans l'arrêté que la taille des caractères du loyer mensuel doit être plus importante que celle du loyer de référence majoré, du loyer de base et du complément de loyer.

Le loyer de référence sera-t-il révisé ?

Oui. **Les références de loyer sont révisées chaque année** et publiées par arrêté préfectoral. Le prochain arrêté sera publié le 1^{er} novembre 2022.

Quelles sanctions en cas de non-respect ?

En tant que bailleur, **vous risquez de devoir rembourser au locataire le « trop-perçu » des loyers.**

Vous encourez même une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5.000€ pour un particulier, ou 15.000€ pour une personne morale (*une SCI par exemple*) dans le cas d'une absence de régularisation après mise en demeure.

A noter que dans le cadre d'une contestation relative au montant de l'éventuel complément de loyer, le locataire ne dispose que d'un délai de 3 mois après la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation.

Quels moyens de contrôle par la Métropole ?

En parallèle du « pouvoir » confié aux locataires de contester le montant du loyer, la Métropole de Lyon a récemment mis en place une Equipe Métropolitaine de l'Habitat (EMHA), également en charge de la lutte contre le logement indigne. Et nouveauté prévue par la loi dite « 3DS », **les mairies peuvent désormais exercer le pouvoir de mise en demeure et de sanction.** Des contrôles aléatoires devraient ainsi être effectués sur les plateformes de location et auprès des agences de location.

Liens :

https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20211001_encadrement-arrete.pdf (arrêté préfectoral du 29/09/2021 relatif à la fixation des loyers)

https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/images/habitat/habitat_zones-encadrement.jpeg (carte des quatre secteurs à Lyon et Villeurbanne)

<https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/> (simulateur des loyers)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045632395> (arrêté du 21 avril 2022 listant les mentions obligatoires dans une annonce)

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030967884/> (décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé)

Achévé de rédiger le 13 mai 2022