

Fixation des loyers d'habitation

Un décret du 20 juillet 2012 encadre les loyers d'habitation en secteur libre dans 38 agglomérations où le marché locatif est considéré comme tendu.

RÉFÉRENCES

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (JO du 8 juillet 1989 p. 8541)
- Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (JO du 21 juillet 2012 p. 11956)

Créé par un décret du 24 mai 2012, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, « responsable de la politique de lutte contre les inégalités entre quartiers des zones urbaines », fixe un nouveau dispositif d'encadrement des loyers d'habitation en secteur libre dans l'attente d'une loi-cadre prévue pour 2013.

Le gouvernement a décidé d'encadrer les loyers dans 38 agglomérations qui ont connu une augmentation des loyers entre 2002 et 2010 deux fois plus rapide que l'indice de référence des loyers (IRL) – soit une augmentation de 3,2 % par an. Ces agglomérations doivent être composées d'au moins 50 000 habitants et le prix au mètre carré des loyers doit être supérieur à la moyenne nationale majorée de 5 % (soit 11,10 € le m²). Sont concernées par ce décret près de 1 400 communes. À côté des grosses agglomérations comme celles de Paris, Lyon, Bordeaux ou Marseille, le décret vise des agglomérations plus modestes, comme celles d'Annemasse, Arles ou Forbach.

Le décret du 20 juillet 2012, pris en application des articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit deux situations d'encadrement du loyer : en cas de renouvellement du contrat de bail et en cas de relocation après vacance du logement.

1. Lors du renouvellement du contrat de bail

Depuis la loi du 6 juillet 1989, les différents gouvernements ont toujours encadré par décret les loyers dans le cadre des renouvellements de baux. Le nouveau décret reprend ici le dispositif mis en place antérieurement en imposant que les baux renouvelés entre le 1^{er} août 2012 et le 31 juillet 2013 ne puissent pas connaître une hausse supérieure à la variation de l'IRL. Il n'y a donc pas de changement quant à la nature du dispositif relatif à l'encadrement des loyers dans le cadre d'un renouvellement de contrat de bail.

Toutefois, l'article 4 du décret prévoit une dérogation dans l'hypothèse d'une sous-évaluation manifeste du loyer. Dans cette situation, le bailleur pourra réévaluer le loyer, sans que cette hausse n'excède la plus élevée des limites suivantes :

– la moitié de la différence entre le loyer déterminé conformément aux dispositions de l'alinéa c) de l'ar-

ticle 17 de la loi du 6 juillet 1989 et le loyer appliqué avant le renouvellement du contrat de bail ;

– une majoration de 15 % du loyer annuel du coût réel des travaux TTC si le bailleur a réalisé, depuis le dernier renouvellement, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

2. Lors de la relocation après vacance du logement

Sans être une véritable innovation, le nouveau décret rompt avec l'habitude réglementaire prise depuis plus de vingt ans de laisser libre la fixation des loyers des logements vacants, malgré la faculté d'encadrement offerte par la loi. L'article 1 du décret du 20 juillet 2012 prévoit en effet que le loyer d'un logement vacant faisant l'objet d'une nouvelle location ne pourra pas excéder le loyer appliqué au dernier locataire.

L'article 2 du décret prévoit deux dérogations à cet encadrement du loyer dans le cadre d'une relocation après vacance du logement, lorsque le bailleur a réalisé des travaux et en cas de sous-évaluation manifeste.

● **Réalisation de travaux :** le loyer pourra être réévalué si, depuis la conclusion du dernier contrat de location, le bailleur a réalisé 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 sans que la hausse du loyer annuelle ne puisse excéder 15 % du coût réel des travaux TTC.

● **En cas de sous-évaluation manifeste,** le bailleur pourra réévaluer le loyer, sans que cette hausse n'excède la plus élevée des limites suivantes :

– la moitié de la différence entre le montant moyen d'un loyer représentatif des loyers du voisinage pour un logement similaire et le dernier loyer appliqué au précédent locataire ;

– une majoration de 15 % du loyer annuel du coût réel des travaux TTC si le bailleur a réalisé, depuis le dernier renouvellement, 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.

*Agnès Danon, avocat à la cour,
SCP Seban & Associés, et Xavier Demartini, juriste*