

# Dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers

Décembre 2018

Article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018  
portant évolution du logement,  
de l'aménagement et du numérique

DGALN/ DHUP/ LO2  
Bureau des  
rapports locatifs



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

# Sommaire

## **I - Caractéristiques générales du dispositif**

## **II - Candidature des Collectivités**

1 - Procédure de candidature

2 - Zoom sur les critères

## **III - Fixation des loyers de référence**

1 - Constat des loyers pratiqués

2 - Définition des loyers de référence

## **IV - Impact sur les loyers**

## **V - Sanctions des manquements**

# I – Caractéristiques générales

## Champs d'application matériel :

- Contrat de location de logement vide (Titre **1er** - loi du 6 juillet 1989)
- Contrat de location de logement meublé (Titre **1er bis** - loi du 6 juillet 1989)
- Bail mobilité – logement meublé (Titre **1er ter** - loi du 6 juillet 1989)

## Champs d'application géographique :

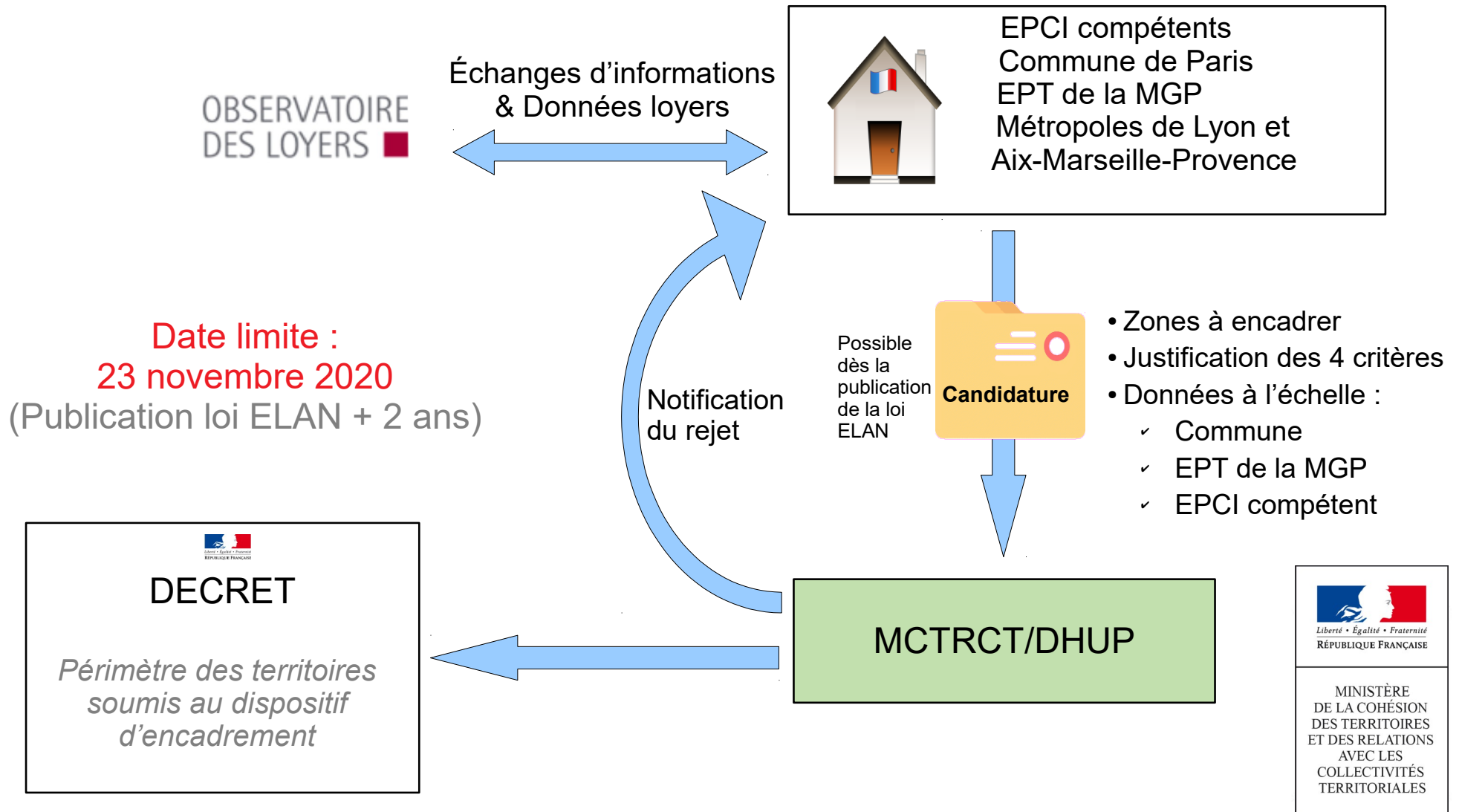
En zone tendue (*Décret 2013-392 du 10 mai 2013*), tout ou partie du territoire :

- des EPCI compétents en matière d'habitat ;
- de la Commune de Paris ;
- des EPT de la MGP ;
- des métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence.

## Champs d'application temporel :

- Loyers appliqués à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté
- Limite de l'expérimentation : 23 novembre 2023 (publication ELAN + 5 ans)

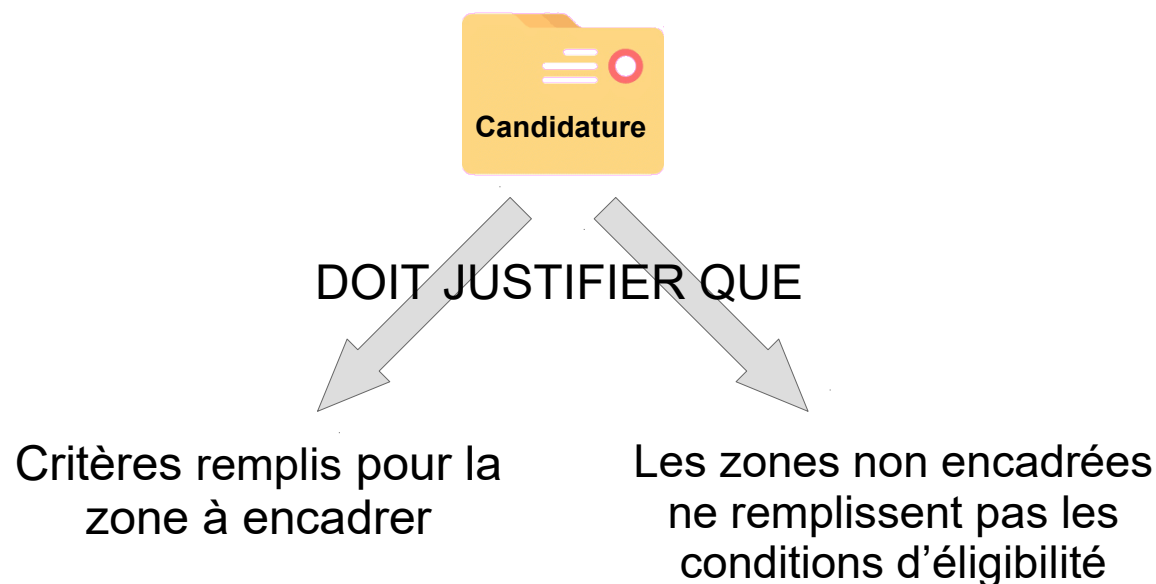
# II – Candidature des Collectivités



# II – Candidature des Collectivités

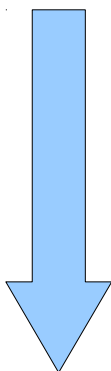
Quatre critères définis par la loi :

- Écart **important** : loyer moyen constaté dans le PP / loyer moyen pratiqué dans le PS
- Niveau de loyer médian **élevé**
- Taux **faible** de logements commencés / logements existants (5 dernières années)
- Perspectives **limitées** de production pluriannuelle au PLH et **faibles** perspectives d'évolution



# III – Fixation des loyers de référence

## OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS



→ Constate la structuration du marché locatif sur le territoire encadré

→ Constate les niveaux de loyer sur le territoire encadré

Calcule et adresse, chaque année, les loyers médians :

- Pour chaque zone de loyers homogènes
- Pour chaque catégorie de logement :

*Décret 2015-650 du 10 juin 2015, Article 2*

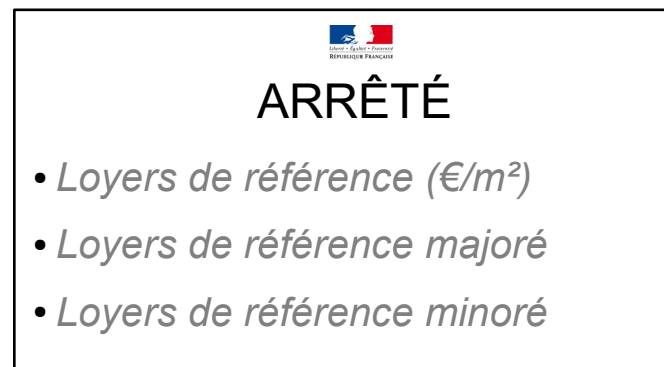
- ✓ Meublé / Non meublé
- ✓ Nombre de pièces
- ✓ Époque de construction



# III – Fixation des loyers de référence



Fixe chaque année



Loyer de référence (vide) = Loyer médian (vide)

Loyer de référence (meublé) = Loyer de référence (vide) + majoration unitaire

Loyer de référence majoré = Loyer de référence + 20 %

Loyer de référence minoré = Loyer de référence – 30 %



# IV – Impact sur les loyers

Loyer de référence majoré = Limite de fixation du loyer

SI

Caractéristiques particulières :

- de localisation
- de confort

+

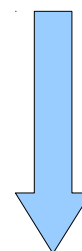
Loyer appliqué

=

Loyer de référence majoré



Complément de loyer



Loyer de base

+

Complément de loyer

=

Loyer dû

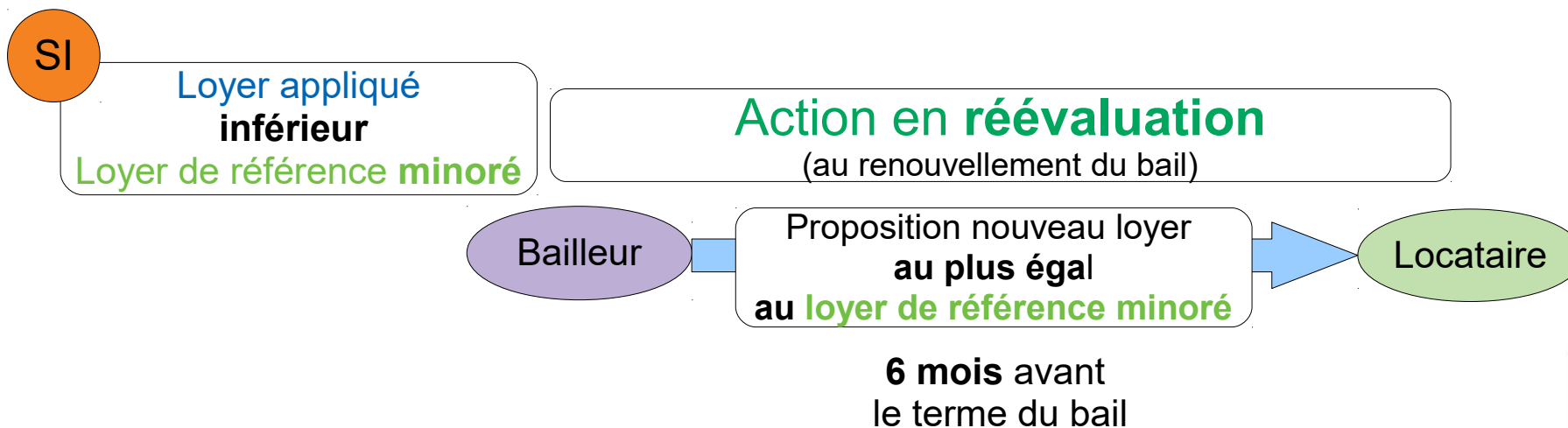
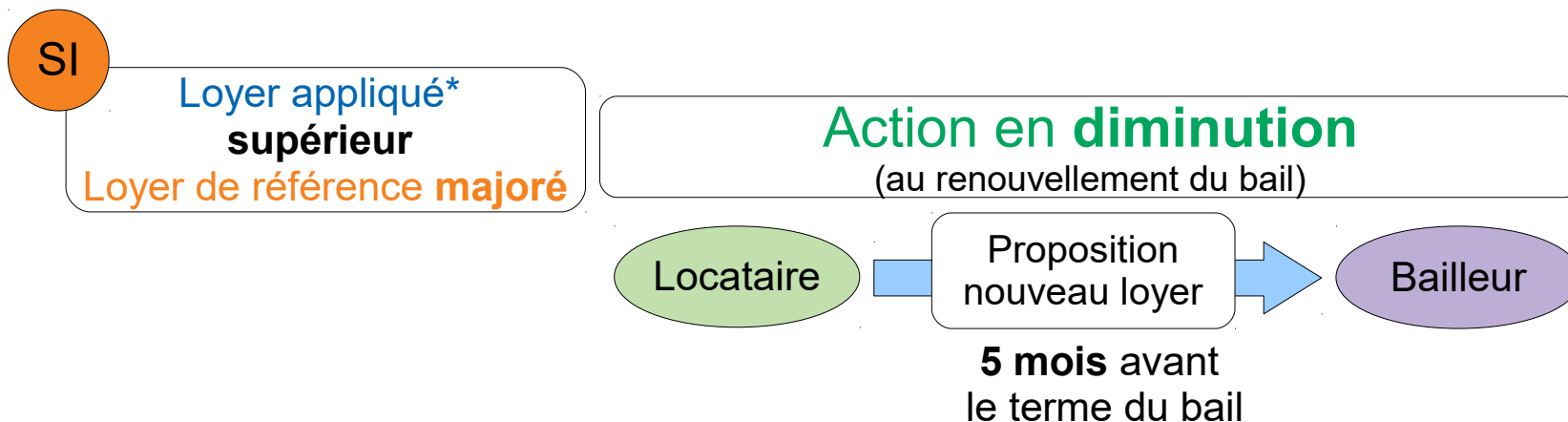
Contestation du complément de loyer

Délai de **3 mois** après signature du bail pour contester devant la **commission départementale de conciliation**

Délai de **3 mois** après non conciliation pour saisir le **juge**

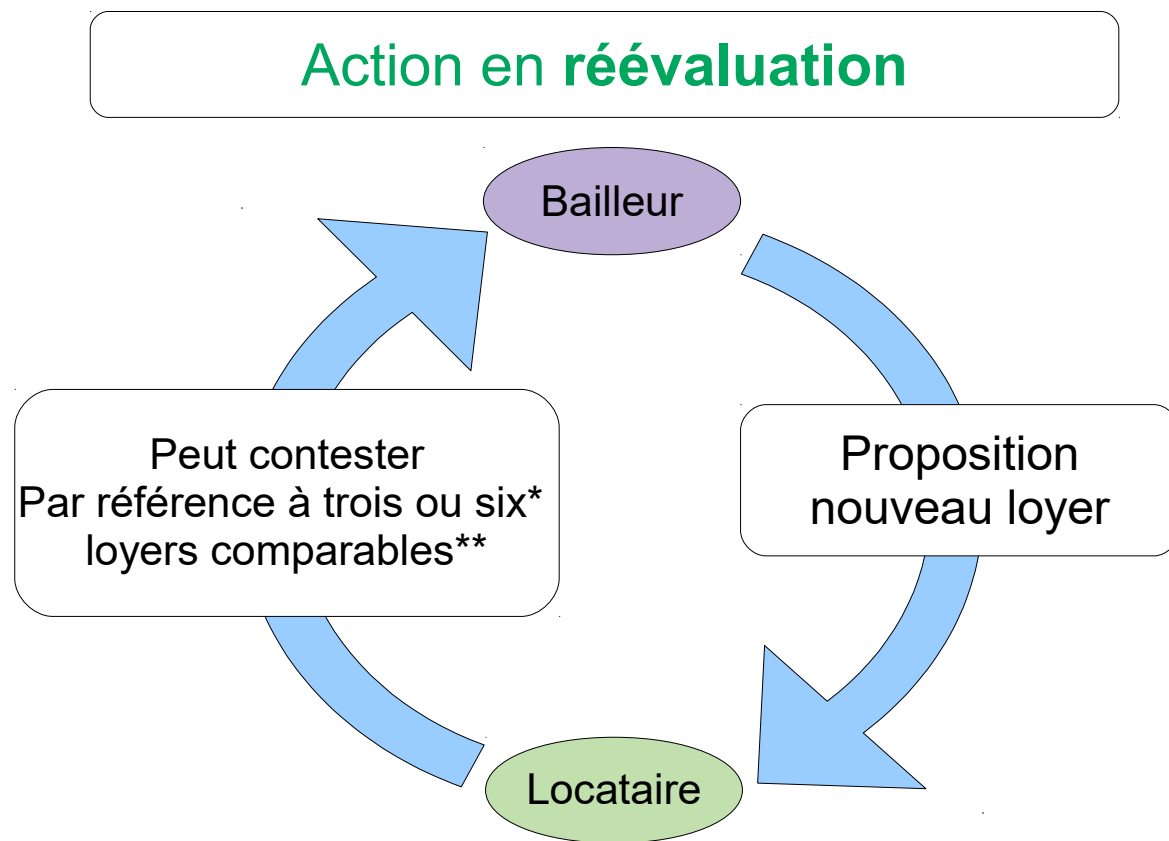


# IV – Impact sur les loyers



\* hors complément de loyer

# IV – Impact sur les loyers



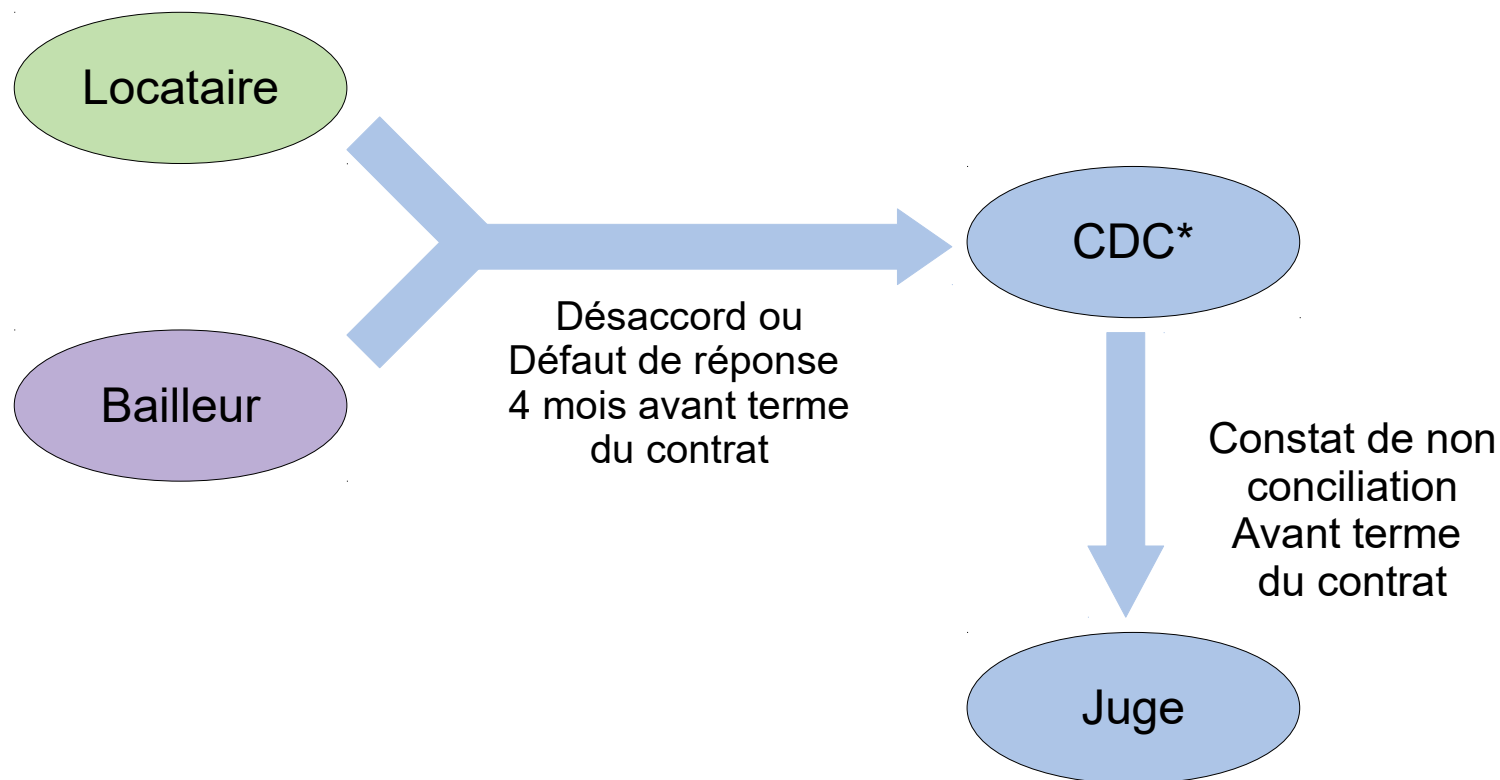
\* en zone tendue

\*\* loyers représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

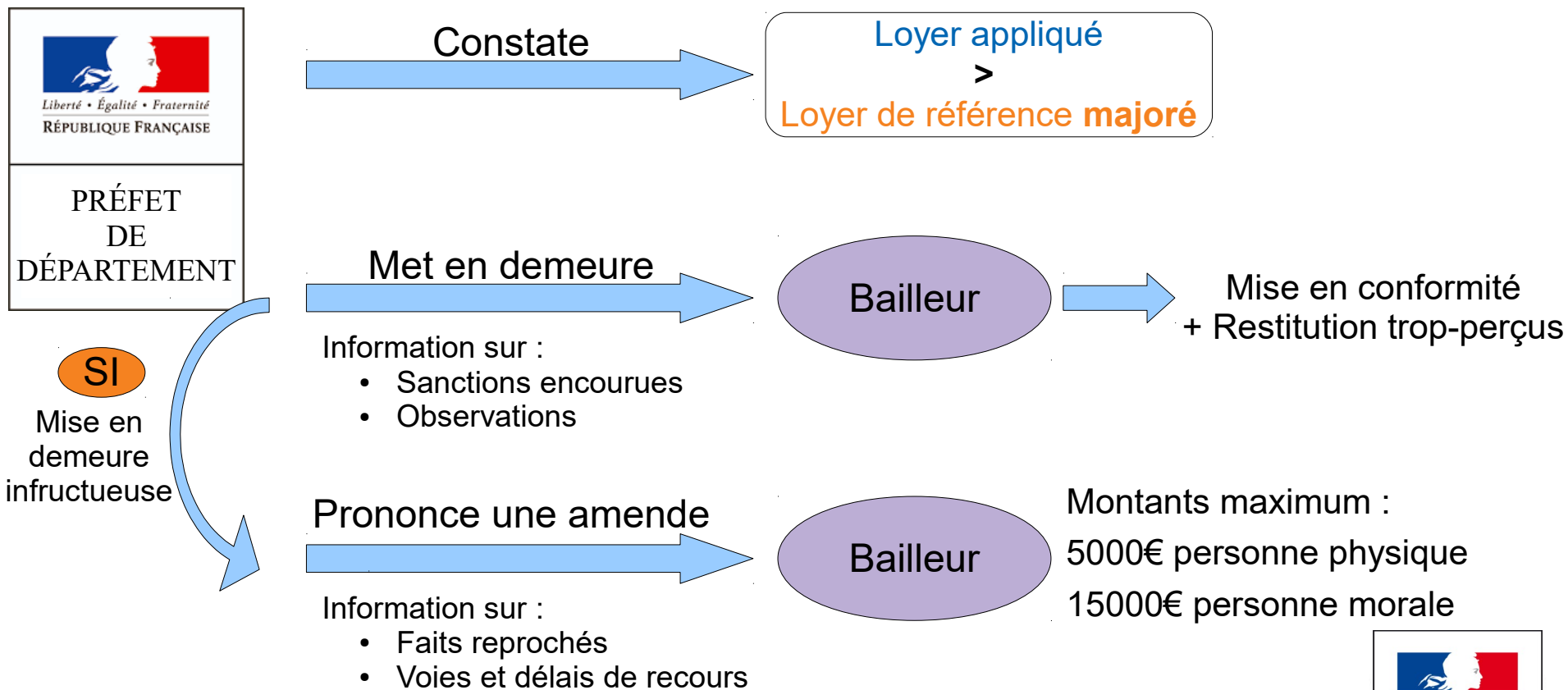
# IV – Impact sur les loyers



Réévaluation : Modulation de la hausse du loyer dans le temps

\* Commission départementale de conciliation

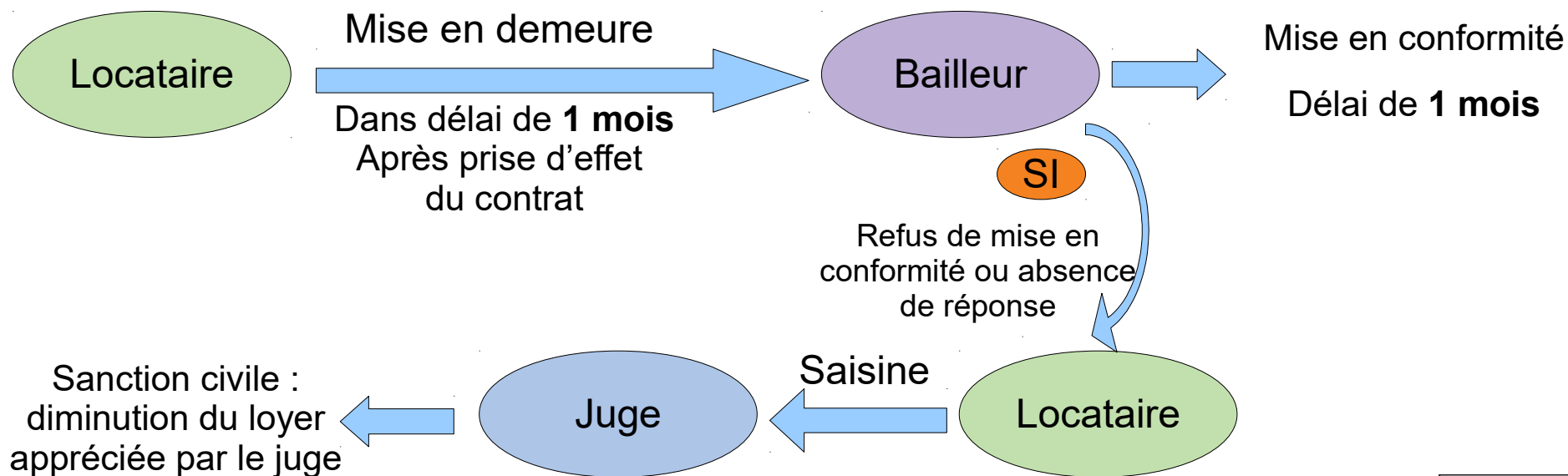
# V – Sanctions des manquements



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

# V – Sanctions des manquements

Mention des loyers de référence applicables au contrat = **Mention obligatoire**



**Ministère** de la Cohésion des territoires  
et des Relations avec les collectivités territoriales

**Fin**  
**Merci de votre attention**



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES