

12 juin 2015

Encadrement des loyers et préavis réduit du locataire en zone tendue

Nous vous informons que vient d'être publié au JO le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif notamment « aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers » (JO du 12 juin, p. 9713).

• **En dépit des informations circulant dans les médias, ce décret ne met pas officiellement en place l'encadrement des loyers dans la capitale. Il faut attendre pour cela que le Préfet entérine par arrêté les niveaux de loyers mis en évidence par l'OLAP (voir ci-après).**

Il s'agit seulement d'un décret d'application d'ordre général et technique, précisant certains aspects du mécanisme d'encadrement des loyers initiaux instauré par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 (tel que modifié par la loi ALUR).

Rappelons que, aux termes de cet article, dans les zones « tendues », le Préfet doit en principe fixer chaque année des plafonds de loyer à partir des données fournies par des observatoires agréés. Les contrats de location signés après fixation des plafonds doivent respecter ces derniers, sauf à ce que soit appliqué un complément de loyer lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation et de confort particulières.

Le décret du 10 juin 2015 précise les caractéristiques des logements à prendre en compte pour la fixation des loyers de référence ainsi que pour l'application éventuelle d'un complément de loyer.

Concernant le champ d'application géographique de l'encadrement des loyers, l'article premier du décret du 10 juin confirme que ce mécanisme concerne potentiellement les communes où la taxe sur les logements vacants est applicable (soit 28 agglomérations)¹.

Il faut ici ne pas se méprendre. Dans son Plan de relance du logement d'août 2014, le Premier ministre avait entendu rompre avec l'objectif initial de la loi et « limiter la mise en œuvre de l'encadrement des loyers de la loi Alur à titre expérimental à la Ville de Paris ». Rien ne dit que le Gouvernement fait à nouveau volte-face. En publiant une mesure d'application technique, l'Etat rend possible un futur encadrement des loyers, notamment à Paris. Mais il ne s'agit pas nécessairement d'agréer des observatoires des loyers dans toute la France et de fixer des plafonds dans toutes les communes concernées par la taxe sur les logements vacants. On peut seulement supposer que le Gouvernement se donne les moyens d'étendre, ici ou là et en cas de flambée des loyers dans certains territoires, l'encadrement des loyers.

Dernièrement, trois observatoires seulement ont été agréés. Il s'agit de :

- l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP (arrêté du 22 décembre 2014, JO du 26 décembre 2014) ;
- l'Agence départementale pour l'information sur le logement du Nord, ADIL du nord, pour Lille (arrêté du 25 mars 2015, JO du 28 mars 2015) ;
- l'ADIL de l'Orne, pour Alençon et ses alentours.

Concernant Paris, l'OLAP a identifié quatorze secteurs aux loyers homogènes (<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>). **La Ministre du logement indique dans un communiqué de presse diffusé ce jour que l'encadrement des loyers « pourra entrer en vigueur le 1er août, après la publication de l'arrêté préfectoral ».**

S'agissant de Lille, la Ministre indique seulement que l'ADIL « doit à présent collecter les données nécessaires à la définition des différentes catégories de logement ». Aucun calendrier n'est fixé à ce jour.

¹ Ces communes figurent en annexe au décret du 10 mai 2013 relatif à la taxe sur les logements vacants.

Enfin, l'ADIL de l'Orne n'a été agréée comme observatoire que dans un but de statistiques. En effet, Alençon n'est pas une zone tendue où l'encadrement des loyers peut s'appliquer.

Des observatoires seraient en cours de constitution dans une quinzaine d'agglomérations. Mais il est pour l'heure impossible de dire s'ils seront agréés et si, dans les territoires concernés, les préfets fixeront effectivement des loyers plafonds.

- En définissant explicitement le champ d'application géographique (potentiel, rappelons-le) de l'encadrement des loyers, le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 met un terme à un doute relatif à la possibilité pour les locataires de réclamer le bénéfice du préavis réduit en zone « tendue ».

Malgré les termes du décret du 30 juillet 2014 sur le blocage des loyers de renouvellement ou de relocation (voir ci-après), on ne savait pas si le nouveau cas de préavis réduit à un mois dans les zones « tendues » (prévu par l'article 15 de la loi de 1989) était effectif ou non.

Avec la nouvelle référence explicite aux communes où la taxe sur les logements vacants est applicable, on peut affirmer que, dans toutes ces communes, les locataires peuvent désormais invoquer la possibilité de donner congé avec un préavis d'un mois.

- Il ne faut pas confondre l'encadrement des loyers lors d'une première location² (prévu par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989) et les décrets annuels de « blocage » des loyers de renouvellement ou de relocation³ (prévus par l'article 18).

Si, nous venons de le voir, l'encadrement des loyers initiaux se met progressivement en place, le blocage des loyers de renouvellement et de relocation est déjà effectif dans toutes les agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants. Le décret n° 2014-854 du 30 juillet 2014 encadre dans ces territoires l'évolution des loyers de renouvellement et de relocation jusqu'au 31 juillet prochain (*voir notre circulaire UNPI n°45 du 1^{er} août 2014*). Un prochain décret devra renouveler le « blocage » des loyers pour la période août 2015/août 2016.

Dans le futur, sur un même territoire, pourront donc s'appliquer à la fois le décret de blocage des loyers de relocation et l'encadrement des loyers initiaux (ce sera vraisemblablement le cas à Paris dans quelques mois).

Au-delà de l'encadrement des loyers, l'article 4 apporte quelques retouches au décret n° 90-780 du 31 août 1990 sur les références à apporter pour justifier d'une réévaluation de loyer sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage.

Enfin, l'article 5 du décret concerne les statuts des ADIL.

² Il s'agit principalement des logements neufs. Il peut s'agir également d'une remise en location après une longue interruption (pour cause de travaux par exemple).

³ Sont concernés tous les logements reloués dans les dix-huit mois après le départ du précédent locataire