

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation

NOR : ETL1505864D

Publics concernés : bailleurs et locataires.

Objet : modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement des loyers.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer entre les parties lors de la conclusion du bail initial et à l'occasion de son renouvellement. Le loyer du logement mis en location ne peut alors excéder le loyer de référence arrêté par le préfet sur la base des données produites par les observatoires locaux des loyers, majoré de 20 %. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur a la possibilité de fixer un loyer supérieur en appliquant un complément de loyer. Le présent décret a pour objet de définir les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise, à cet effet, le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer. Il modifie, par ailleurs, certaines dispositions relatives aux associations départementales d'information sur le logement (ADIL), afin de prendre en compte les évolutions issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Références : le présent décret est pris pour l'application de l'article 6 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-1-1 et l'annexe à l'article R.* 366-5 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment le chapitre III du titre I^{er} ;

Vu le décret n° 90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 19 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Vu le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Section 1

Champ d'application

Art. 1^{er}. – Les communes comprises dans les zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret du 10 mai 2013 susvisé.

Section 2

Détermination des loyers de référence

Art. 2. – Les catégories de logement et les secteurs géographiques mentionnés au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée sont déterminés selon les modalités suivantes :

1° Les catégories de logement sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives au type de location, meublée ou non meublée, au nombre de pièces principales au sens de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation et à l'époque de construction ;

2° Les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif.

Section 3

Dispositions relatives au complément de loyer

Art. 3. – L'application d'un complément de loyer, prévu au B du II de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, peut être justifiée par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement, lorsque ces caractéristiques réunissent les conditions suivantes :

- 1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ;
- 2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- 3° Elles ne donnent pas 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, prévues respectivement par les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Section 4

Modalités d'application de la réévaluation et de la diminution de loyer

Art. 4. – Le décret du 31 août 1990 susvisé est ainsi modifié :

- 1° Dans l'intitulé et à l'article 1^{er}, la référence à l'article : « 19 » est remplacée par la référence à l'article : « 17-2 » ;
- 2° Au premier alinéa de l'article 1^{er}, les mots : « au moins » sont insérés après le mot : « mentionnent » ;
- 3° Au troisième alinéa de l'article 1^{er}, les mots : « La qualité » sont remplacés par les mots : « Le type d'habitat, individuel ou collectif, » ;
- 4° Il est ajouté, à l'article 1^{er}, un alinéa ainsi rédigé :
« i) L'année de constatation des éléments constitutifs de la référence. » ;
- 5° Après l'article 1^{er}, il est ajouté un article 1^{er}-1 ainsi rédigé :
« *Art. 1^{er}-1.* – Lorsque la détermination du montant d'un loyer manifestement sous-évalué est subordonnée à la présentation par le bailleur de références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ces références sont jointes au contrat.
« Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans. »

Section 5

Dispositions diverses et finales

Art. 5. – L'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation est modifiée comme suit :

- 1° Après les mots : « Les membres adhérents sont des personnes morales légalement constituées intervenant dans le domaine du logement ou de l'habitat dans le département concerné », sont insérés les mots : « ou des personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique » ;
- 2° Après les mots : « – des personnes morales légalement constituées ayant manifesté leur intérêt pour l'action de l'association », il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « – des personnalités qualifiées dans le domaine du logement ou de la statistique. »

Art. 6. – Les dispositions de l'article 1^{er} peuvent être modifiées par décret.

Art. 7. – La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 10 juin 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*
SYLVIA PINEL