ENCADREMENT DES LOYERS : COMMENT ÇA MARCHE ?

Le principe

Pour les logements situés dans une des communes visées par le décret, le nouveau loyer (que ce soit en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail avec le même locataire) ne peut excéder le dernier loyer du précédent bail, réindexé dans les limites de l'IRL (Indice de Révision des Loyers) qui progresse de l'ordre de 2 % par an. Pour les baux en cours, l'indexation annuelle à la date anniversaire du bail reste en vigueur.

Quels sont les logements concernés ?

Il s'agit des logements loués nus à titre de résidence principale et situés sur les communes visées par le décret. Les locations meublées et les locations saisonnières ne relèvent pas de la loi de 1989 et ne sont donc pas concernées par le décret.

Les logements soumis à des plafonds de loyers spécifiques du fait de leur statut (logements conventionnés PLA et PLS), ou du régime fiscal choisi par le bailleur (dispositifs Besson, Scellier, Robien, Borloo) sont également concernés et doivent respecter **et** les plafonds de loyer **et** l'augmentation maximale de l'IRL.

Un logement qui n'a jamais été loué par son propriétaire n'est pas concerné !
Le texte concerne l'encadrement des loyers existants. C'est pourquoi les logements neufs et les logements anciens mis en 1ère location ne sont pas visés par le décret. La fixation du 1er loyer demeure alors libre.

Mais attention, si le logement a déjà été loué par le passé, peu importe quand, **par le même propriétaire**, pour le même usage et sous le régime de la loi de 1989, le décret s'appliquera.

En cas de vente d'un bien destiné à la location, et si le bien a été vendu libre d'occupation, le nouveau propriétaire n'est pas tenu de se référer au dernier loyer pratiqué par le précédent propriétaire avant la vente. En revanche, en cas d'achat d'un bien occupé, il y aura transfert du bail au profit du nouveau propriétaire qui sera alors soumis au décret.

Le texte instaure un véritable "bonus" en cas de travaux !

Le but est clairement d'inciter le bailleur à améliorer et entretenir son patrimoine.

Ainsi, si les travaux effectués sur les 6 derniers mois représentent au moins 1 an de loyer, le logement revient sur le marché libre et sort du champ d'application du décret.

Lorsque les travaux restent conséquents sans atteindre ce seuil, le décret instaure un véritable « bonus ». Lorsque le bailleur a réalisé des travaux représentant au moins 6 mois de loyer, le dispositif fonctionne comme une mesure d'amortissement des travaux réalisés, la majoration maximale de loyer étant calculée en pourcentage des travaux effectués.

En ce cas la hausse du loyer annuel peut représenter jusque 15 % du coût réel TTC des travaux effectués.
Les travaux pris en compte sont ceux réalisés tant dans les parties privatives que dans les parties communes (travaux de copropriété pris en compte).
Les travaux pris en compte sont tous ceux réalisés depuis la date de signature du précédent bail et pas seulement les travaux effectués lors du changement de locataire.

À RETENIR

L'impact des travaux sur la revalorisation du loyer dépendra donc à la fois de leur montant, mais aussi de leur date de réalisation.

Si les travaux réalisés lors de la remise en location du logement représentent au moins 1 an de loyer : le loyer peut être fixé librement sans aucune référence au dernier loyer pratiqué. Compte tenu des améliorations apportées, le logement s'apparente à un nouveau logement mis sur le marché.

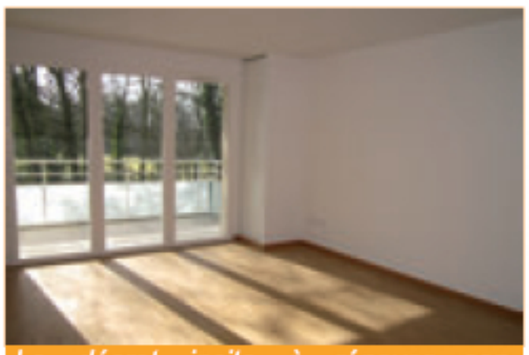
Si les travaux réalisés durant toute la durée du dernier bail représentent plus de 6 mois de loyer : le nouveau loyer annuel pourra être majoré dans la limite de 15 % du montant des travaux réalisés, ce qui permet au bailleur « d'amortir » les travaux sur 7 ans.

Si les travaux réalisés durant toute la durée du dernier bail représentent moins de 6 mois de loyer, ou ne relèvent pas des travaux d'amélioration : le loyer de relocation ne sera revalorisé qu'à concurrence de l'indexation (IRL).

Autres dérogations prévues :

Lors de la relocation, le bailleur peut réévaluer son loyer lorsque celui-ci s'avère être très inférieur au marché. Il doit néanmoins justifier la sous-évaluation en fournissant plusieurs exemples représentatifs des loyers pratiqués dans des logements comparables (même secteur géographique et mêmes caractéristiques).
Il est alors possible de majorer le nouveau loyer à concurrence de la moitié de la différence constatée entre les loyers pratiqués sur des logements similaires dans le voisinage.

Ce « rattrapage » de 50 % peut même être dépassé si le bailleur réalise des travaux conséquents avant de relouer son logement. Il pourra même fixer librement son loyer si les travaux d'amélioration réalisés représentent plus d'un an de l'ancien loyer.



Le décret incite à rénover son patrimoine.

Au moment de relouer son logement, il importe de bien connaître le marché pour juger de l'opportunité de remettre son logement au goût du jour. C'est une bonne façon de combiner la commercialité de votre logement avec la valorisation de votre patrimoine.

EXEMPLE

Précédent bail souscrit le 1er septembre 2009
Dernier loyer annuel : 9600 € hors charges (800 € mensuels)
Le seuil de travaux à réaliser pour déroger au blocage des loyers est de :
800 € x 6 = 4800 € TTC

Un nouveau bail sera signé le 16 octobre 2012.
Le propriétaire peut-il augmenter le loyer au delà de la simple indexation ?

Depuis le 1er septembre 2009, le propriétaire bailleur a effectué les travaux suivants (quote-part affectée au logement loué) :

Pose d'un cumulus le 1er février 2010	750 € TTC
Travaux sur installation électrique le 1er octobre 2011	800 € TTC
Création d'une douche en août 2012	1 000 € TTC
Travaux de copropriété :	
- pose d'un interphone en 2010	300 € TTC
- réfection des peintures du hall d'entrée suite à un sinistre	250 € TTC
- remplacement de la chaudière de l'immeuble par une chaudière à haute performance énergétique en 2011	Non éligible 1 400 € TTC
Soit un total de travaux de	**4 500 € TTC**
Dont travaux relevant des travaux d'amélioration	**4 250 € TTC**

Le montant des travaux d'amélioration réalisés, soit 4250 €, ne permet pas de majorer le nouveau loyer au delà de l'indexation. Toutefois, si le propriétaire bailleur réalise 550 € TTC de travaux d'amélioration supplémentaires lors de la remise en location du bien, il pourra alors « déplafonner » le nouveau loyer.

Si en sus des travaux précédemment réalisés, le propriétaire fait poser un parquet dans une chambre pour un montant de 1000 € TTC. Le montant des travaux réalisés atteint alors **5250 €**, soit plus de la moitié du dernier loyer annuel.

Le nouveau loyer peut ainsi être fixé comme suit :
Dernier loyer de référence : 800 € mensuels (hors charges)
Hausse du loyer annuel pour travaux :
5250 € x 15 % = 787,50 € annuels soit 65 €/mois

Le nouveau loyer pourrait ainsi être fixé à 865 € mensuels.

Règles de revalorisation en cas de relocation (changement de locataire) :

Date des travaux	Montant TTC des travaux	Revalorisation de loyer possible
Moins de 6 mois	Au moins égal à 1 an de loyer	Marché libre. Loyer librement fixé
Depuis le début du dernier bail	Supérieur à 6 mois du dernier loyer	Décret applicable : nouveau loyer annuel majoré de 15 % du montant des travaux
Depuis le début du dernier bail	Inférieur à 6 mois de loyer	Décret applicable : nouveau loyer annuel limité à l'indexation (IRL)