

Encadrement des loyers –

Éléments de contexte

Etat du parc de logements sur la CUB

- environ 300 000 résidences principales dont 43 % de propriétaires occupants, 18 % de locatif HLM et 31 % de locatif non HLM

La crise du logement : une réalité sur le plan national...

cf. rapport annuel 2014 de la Fondation Abbé Pierre : la situation du logement et du mal-logement en France ne cesse de se dégrader

- 3,5 M de personnes mal logées en France (dont près de 700 000 sans domicile personnel – SDF, en foyer ou autre solution précaire)
- près de 5 M fragilisées par rapport au logement (dont 1,2M de locataires dans l'incapacité de faire face aux charges de leur logement)
- 1 735 000 personnes ont un dossier de demande de logement social en attente
- 3,8M de ménages en situation de précarité énergétique par rapport au logement
- Aujourd'hui, en France, un locataire du parc privé sur cinq dépense plus de 40 % de ses revenus pour se loger.

... qui se traduit aussi dans notre agglomération

- Une des agglomérations les plus chères de France (9,3 euros le m² en location en moyenne soit un loyer mensuel de 570€ hors charges pour un logement d'une superficie moyenne de 61 m², un 3 pièces)
- depuis plusieurs années, une des plus fortes progressions (avec Lyon, Lille et Strasbourg), supérieures à la moyenne des 11 principales agglomérations françaises depuis plusieurs années : + 18,6 % des loyers entre 2005 et 2012
- des hausses à la relocation supérieures à 2,5 % à Bordeaux alors que d'autres agglomérations enregistraient des stagnations (Besançon et Nancy avec + 0,5 %) ou des baisses (Brest et Grenoble).

Source : Enquête loyers 2013 – A'urba pour la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du logement et de la Nature)

Enjeux

- Maîtriser la hausse des niveaux de loyers dans l'agglomération, en particulier à la relocation pour lutter contre le logement cher et fluidifier les parcours résidentiels

- Freiner l'étalement urbain et éviter que les nouveaux habitants ou les jeunes familles soient contraints de vivre en périphérie éloignée pour se loger à des prix accessibles
- Faire du logement une protection pour limiter les effets de la crise économique et de la transformation du rapport à l'emploi

Points à aborder

Rappel sur la loi ALUR

- un engagement de François Hollande lors de sa campagne présidentielle de 2012 (*engagement 22* : « *Dans les zones où les prix sont excessifs, je proposerai d'encadrer par la loi les montants des loyers lors de la première location ou à la relocation.* »)
- Une loi issue d'une majorité démocratique claire

Deux ans de concertation, un débat parlementaire de neuf mois, plusieurs avis du Conseil d'État suivie d'une décision du Conseil Constitutionnel : comment pourrait-elle ne pas être appliquée ou ne l'être que partiellement par la majorité qui l'a votée ?

- L'encadrement des loyers n'est qu'un volet de la loi ALUR qui comporte par ailleurs d'autres avancées importantes dans des domaines aussi vastes que les rapports locatifs, la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions, les copropriétés dégradées ou encore les attributions de logements sociaux...

Loi ALUR et crise de la construction

Rappel : les décrets d'application de la loi ALUR ne sont même pas encore signés

Les causes de la stagnation du marché de l'immobilier et de la baisse, certes avérée, de la construction sont à rechercher ailleurs :

- Les statistiques des dernières années démontrent que l'activité des promoteurs et des constructeurs, fluctuante, est conditionnée par la conjoncture économique nationale : la chute de logements autorisés en 2013, imputée par ses détracteurs à la loi Duflot, est ainsi à rapprocher de la baisse tout aussi importante en 2008 et en 2009, soit bien avant la loi Duflot, et qui étaient alors dûes à la crise économique découlant de la crise des subprimes.
- la question foncière, facteur clé pour toute opération immobilière
- la hausse du prix de vente des logements (qui a presque triplé depuis 1997) et la précarisation de l'emploi qui écartent de fait de nombreux ménages de l'accès à la propriété

- une considération d'ordre plus politique avec une année 2014 marquée par des échéances électorales. Plusieurs élus de la nouvelle majorité à la Cub se sont d'ailleurs fait élire ou ont tenté de l'être en promettant d'annuler certains programmes de construction déjà validés (St Médard, Bruges...)

Fonctionnement du mécanisme de l'encadrement des loyers

Un mécanisme déjà appliqué dans d'autres pays européens (Allemagne, Suède)

Objectif initial : s'appliquer aux zones dites « tendues ».

Application d'un loyer médian de référence, établi à partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par les observatoires des loyers et dont le montant sera fixé sur décret chaque année par le préfet pour chaque catégorie de logement et par quartier, trois indicateurs de loyers :

- un loyer médian de référence calculé à partir du « stock » de tous les loyers existants, ce qui le

placera d'emblée très en-dessous du niveau auquel les logements sont aujourd'hui loués

ou reloués dans la zone concernée

- un loyer médian de référence majoré, dont le niveau sera fixé chaque année, par

décret, sur chaque territoire et qui ne pourra excéder 20 % au-dessus du loyer médian de

référence

- un loyer médian de référence minoré.

Ces données seront inscrites dans le contrat de location.

Sur les territoires concernés, le loyer hors charges fixé dans le contrat pour les nouvelles locations ou les relocations ne pourra excéder le loyer médian de référence majoré, correspondant aux caractéristiques du logement (surface et quartier). En deçà de ce plafond, le loyer sera fixé librement par les parties. Le loyer médian et le loyer médian majoré devront figurer dans le bail, pour l'information du locataire.

Pour certains logements présentant des caractéristiques exceptionnelles qu'il faudra justifier dans le bail (grande terrasse, hauteur sous plafond exceptionnelle), le contrat pourra déroger à ce plafond en imputant au loyer un complément de loyer exceptionnel.

Lors du renouvellement d'un bail en cours, si le locataire habite un logement situé dans une zone concernée par le dispositif et dont le loyer est supérieur au loyer médian majoré, il pourra entreprendre un recours en diminution du loyer dès lors que le loyer est supérieur au loyer médian de référence majoré.

Est également créé, a contrario, la faculté pour le bailleur d'introduire un recours en réévaluation du loyer si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au loyer médian de référence

minoré, avec une possibilité d'étalement de la hausse pour le locataire. Le locataire ou le propriétaire devra exprimer son souhait de voir évoluer le loyer à son co-contractant au moins 6 mois avant la date de renouvellement du bail.

En cas de désaccord entre les parties sur ce réajustement, il est prévu une procédure amiable de règlement du litige devant de la commission départementale de conciliation. Ensuite, en cas d'échec de la procédure de conciliation, il sera possible de saisir le juge.

Une mesure d'encadrement des loyers a été prise par Cécile Duflot par décret le 20 juillet 2012 « pour répondre très vite à l'augmentation excessive des loyers lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail » et reconduit en 2013.

Modalités d'encadrement du loyer en cas de relocation : lorsqu'un locataire quitte un logement et que le propriétaire bailleur le met à nouveau en location (on parle de « relocation » ou de « nouvelle location »), quelle que soit la durée d'occupation, le nouveau loyer est encadré et ne peut excéder le dernier loyer pratiqué au précédent locataire, révisé en fonction de l'indexation

S'applique à 38 agglos (dont Bordeaux) et uniquement pour les contrats de location vide signés depuis le 1^{er} août 2012.

Exceptions - certaines locations vides situées dans les communes concernées ne sont pas touchées par l'encadrement des loyers et les propriétaires peuvent continuer d'en fixer parfaitement librement les loyers :

- des logements neufs ou anciens loués pour la première fois ;
- des logements vacants devenus décents à la suite de travaux de mise en conformité avec les normes de décence ;
- des logements ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration (pose d'une hotte de cuisine, installation d'un digicode, etc.) portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur. Ne concerne pas les logements meublés (location meublée, location meublée étudiante, location saisonnière) ;

Ce dispositif a été conçu comme une mesure d'urgence, une première étape avant un dispositif plus fin et plus contraignant, celui contenu dans la Loi ALUR, qui repose sur une tout autre logique puisqu'il s'agit de fixer le montant des loyers en fonction de loyers de référence fixés au niveau local (les données locales sont collectées par un réseau d'observatoires des loyers). Ce dispositif est aussi plus contraignant (le locataire pourra en vérifier et en exiger le respect) et vise à conduire à des baisses de loyers.