

## Bail de location en cours, renouvellement, nouveau bail... Que se passe-t-il depuis la fin de l'encadrement des loyers à Paris ou à Lille ?

### Fin de l'encadrement des loyers, quelles conséquences sur les baux en cours ?

Les arrêtés d'encadrement des loyers ont été supprimés à Paris et Lille, suscitant des interrogations et des inquiétudes. Néanmoins, cette décision ne **change rien pour les baux en cours**. Les loyers prévus dans les baux en cours continuent de s'appliquer et l'annulation est **sans effet rétroactif**. Les propriétaires ne peuvent donc pas « rattraper » les loyers qu'ils auraient pu percevoir sans appliquer les loyers de référence. A noter que les propriétaires mécontents ont la possibilité d'introduire un recours contre l'État en mettant en cause sa responsabilité pour plaider le manque à gagner et demander une indemnisation. Selon la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), le délai de prescription de cette action est de 4 ans à compter du 28 novembre 2017.

#### Des propriétaires plus « libres » ?

Dans le cadre d'un nouveau bail, les propriétaires parisiens et lillois peuvent louer leur logement sans prendre en compte le loyer de référence.

### En cas de renouvellement du bail de location, comment ça marche ?

A la date de renouvellement des baux en cours, on revient à une application du décret annuel dit de blocage des loyers, appliqué dans les zones dites « tendues ». Concrètement, le **loyer peut être augmenté** uniquement s'il est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage. Selon la FNAIM, la hausse ne peut pas dépasser la plus élevée des deux limites suivantes :

1. La moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement.
2. Le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les critères de décence, pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15 % du montant TTC des travaux (augmentation annuelle).

La marge de manœuvre est donc très limitée pour les propriétaires-bailleurs parisiens et lillois.

#### Bon à savoir

Selon l'observatoire Clameur, les loyers ont augmenté de façon modérée dans Paris (+ 0,8 %) et à Lille (+ 0,1 %) entre 2013 à 2017.

### Quelles sont les règles à respecter pour un nouveau bail ?

La suppression de l'encadrement des loyers affecte uniquement les nouveaux **baux signés après le 28 novembre 2017**. Toutefois, le loyer est soumis aux dispositions du décret annuel de blocage. Il est donc au maximum égal au loyer du locataire sortant et peut être réévalué à certaines conditions. C'est notamment le cas si le propriétaire a réalisé des travaux d'amélioration, ou de mise en conformité avec les critères de décence, pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer, à 15 % du montant TTC des travaux (augmentation annuelle).

C'est également le cas si le loyer est manifestement **sous-évalué** : la moitié de la différence entre le loyer habituellement constaté dans le voisinage et le loyer appliqué au locataire sortant. Si le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le propriétaire a de nouveau la possibilité d'appliquer un loyer de façon « libre ».

#### Comment fixer son loyer à Paris et Lille ?

Lille et Paris étant situées en zones « tendues », elles sont soumises aux dispositions du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Les loyers ne peuvent donc pas être fixés en totale liberté.