



Note trimestrielle de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

n°4

Les loyers du parc locatif privé à la veille de la loi ALUR

Octobre 2014

[Plus d'informations sur le site de l'ODDH...](#)

Il n'existe pas de marché locatif global et centralisé, mais une multitude de marchés locaux, segmentés selon les caractéristiques physiques des logements et leur situation géographique.

La connaissance fine du marché locatif permet au bailleur d'optimiser le rendement locatif de son logement en fixant son loyer au prix médian du marché : il contribue à la stabilité des locataires dans leur logement et limite ainsi les risques de vacance et de dégradations, qui découlent d'une mobilité forte des locataires, ainsi que les risques d'impayés, résultant d'un loyer fixé à un niveau trop élevé au regard des revenus des locataires.

Le niveau élevé atteint par les loyers dans les zones tendues se traduit par un taux d'effort croissant des locataires les plus modestes du parc privé. Ce phénomène fait peser une forte pression sur le parc social, dont les loyers apparaissent attractifs au regard de ceux pratiqués dans le parc privé. Il nécessite des politiques publiques fortes mais adaptées pour répondre à ces besoins de logements, afin d'éviter une aggravation des déséquilibres dans le fonctionnement des marchés locatifs (logements neufs/anciens, quartiers centraux et périphériques, développement de vacance) qui nécessiteraient à leur tour des actions correctives.

Des loyers élevés pour les locataires des agglomérations de Montpellier et du Pays de l'Or

La tension dans le parc locatif privé Héraultais est très contrastée entre les différents territoires, avec des niveaux de loyers allant de 12,4 €/m² (hors charges), pour les communes périphériques de Mauguio, à 7,3 €/m² pour les secteurs de Lodève et de Ganges.

La carte des loyers pratiqués dans le parc locatif privé ci-dessous fait apparaître 4 zones de tension. La tension de marché locatif privé s'apprécie à partir d'un indicateur de prix / m² qui synthétise la confrontation de l'offre et de la demande solvable par territoire :

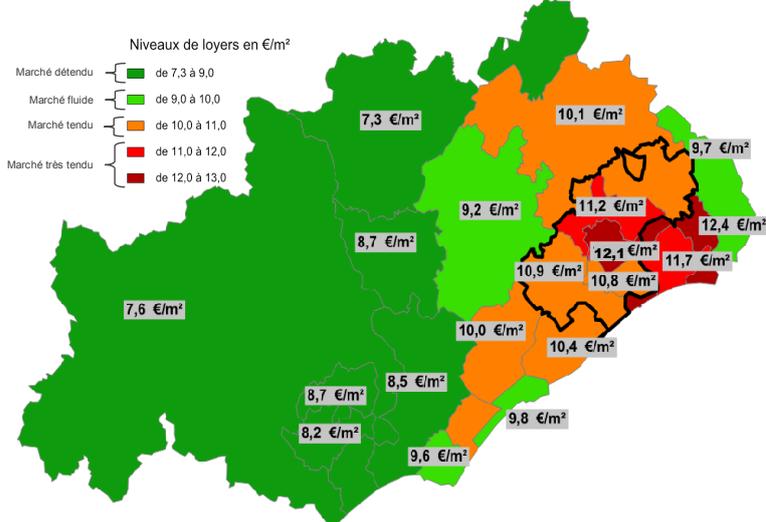
Marché très tendu Montpellier et sa 1^{ère} couronne, comme la plupart des métropoles régionales, connaissent des niveaux de loyers élevés avec un loyer médian de 12,1 €/m². De par sa position privilégiée, l'agglomération du Pays de l'Or est un secteur de plus en plus prisé par les ménages aux revenus aisés. Cet attrait croissant exerce une pression, entraînant les loyers à la hausse. Actuellement, se pratiquent sur ce territoire les loyers les plus élevés du département.

Marché tendu Le secteur du Pic Saint Loup, la périphérie de Sète et la 2^{ème} couronne de Montpellier ont des loyers médians compris entre 10 €/m² et 11 €/m². Ces secteurs sont, depuis une dizaine d'années, des territoires résidentiels privilégiés par des ménages travaillant à Montpellier et Sète.

Marché fluide Le Lunellois, la Vallée de l'Hérault, les communes d'Agde et de Sète ont des loyers médians équivalents compris entre 9 et 10 €/m². Il est à préciser que ces territoires ont des dynamiques et des problématiques différentes. Schématiquement, le Lunellois est attractif pour sa position géographique et ses prix d'immobiliers inférieurs à ceux de Montpellier. Son parc ancien tend à s'améliorer contrairement à Agde où cette problématique reste rédhibitoire. La Vallée de l'Hérault est un territoire en plein essor, catalysé par l'arrivée de l'A75 qui facilite les déplacements jusqu'au pôle économique : Montpellier.

Marché détendu Ce marché se caractérise par une demande faible et/ou émanant en majorité de ménages à faibles ressources. Il s'agit de l'Ouest du département et des Hauts Cantons qui ont les niveaux de loyers les plus faibles, compris entre 7 € et 8 €/m².

Les niveaux de loyers médians hors charges du parc locatif privé vide dans l'Hérault au 1^{er} janvier 2013



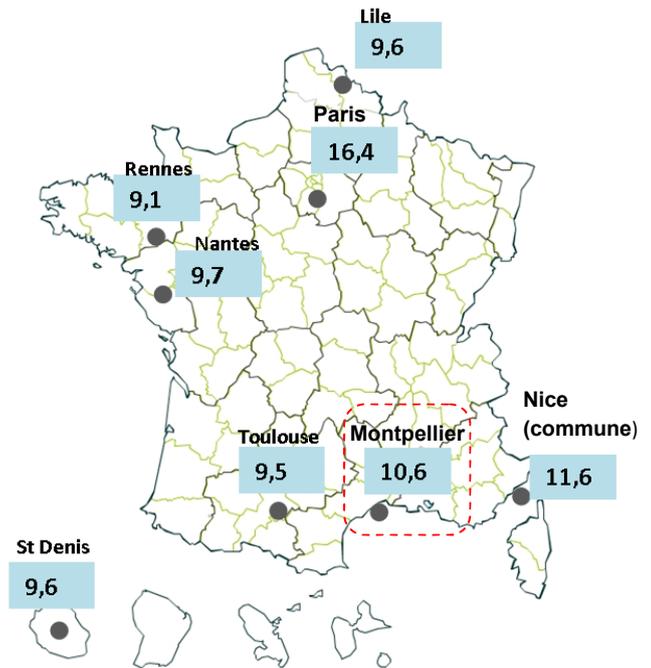
Source : OLL 34, traitement Adil 34

L'agglomération de Montpellier : un marché locatif privé parmi les plus élevés des métropoles régionales

En 2013, 19 territoires, dont l'agglomération de Montpellier, ont participé à l'expérimentation sur le déploiement des observatoires locaux des loyers initiée par le ministère du logement. Les résultats présentés ici sont élaborés selon une méthode commune, validée par un comité scientifique indépendant, qui permet des comparaisons entre territoires. En 2014, les observatoires locaux se mettent en place dans 28 agglomérations de métropole, ce qui permettra d'observer 32% du parc locatif privé. Dans l'Hérault, un deuxième observatoire local des loyers est créé couvrant le territoire de l'agglomération du Bassin de Thau.

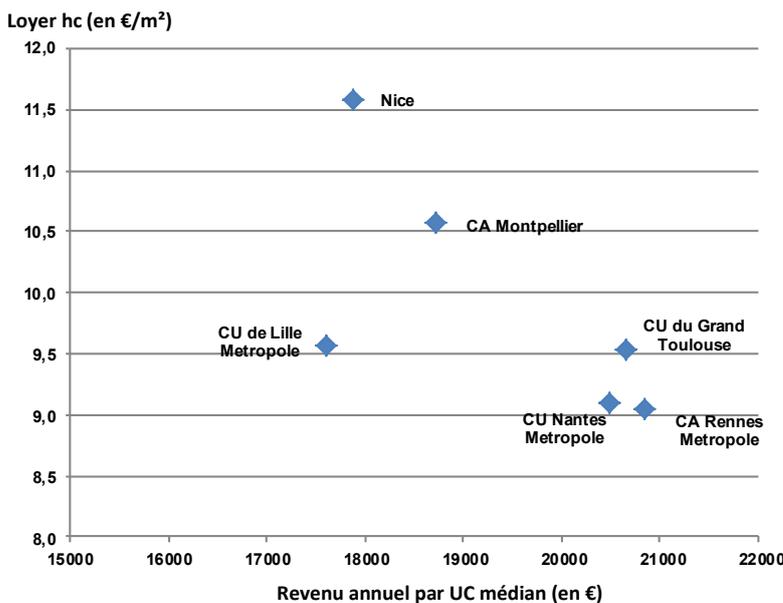
L'agglomération de Montpellier est l'un des territoires où le marché locatif est l'un des plus chers de France. En prenant l'exemple des 3 pièces, on note que les loyers pratiqués dans l'agglomération de Montpellier sont particulièrement élevés. Les loyers moyens dans l'agglomération montpelliéraine sont un peu moins élevés que dans la ville de Nice mais se situent cependant au dessus de ceux de Lille métropole (1 106 000 habitants), de Toulouse Métropole (771 000 habitants) ou de Nantes Métropole (594 000 habitants).

Les loyers moyens en €/m² des 3 pièces des principales agglomérations pilotes



Source : OLL, traitement Olap au 1^{er} Janvier 2013

Comparaison des niveaux de loyers d'un 3 pièces et du niveau de vie des habitants



Source : Observatoires locaux des loyers, loyers au 1^{er} janvier 2013 / Insee-DGFIP, Revenus fiscaux

1 : Le niveau de vie d'un ménage est appréhendé par son revenu par unité de consommation (UC). Ce calcul permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Il consiste à reporter le revenu du ménage par la somme de ces unités de consommation. Les unités de consommation est système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage. Le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, toutes autres personnes de 14 ans ou plus compte pour 0,5 UC et tout enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC.

Les loyers dépendent fortement des caractéristiques du logement

La localisation, le nombre de pièces du logement ainsi que la qualité du bâtiment ou encore la date d'entrée du locataire sont les facteurs principaux influençant le niveau du loyer.

Une forte tension sur les petits logements à Montpellier qui se traduit inévitablement par des loyers très élevés.

Le loyer est une fonction décroissante de la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer (en €/m²) sera élevé. Dans une certaine mesure, ce mécanisme est normal. On retrouve ce lien dans les prix de vente des logements qui s'explique par des coûts fixes incompressibles dus à la présence de certains équipements (salle de bain, wc, cuisine,...). Toutefois, l'écart entre un 1 pièce et un 2 pièces à Montpellier est important. Cette déformation excessive de la courbe des loyers s'explique par une demande soutenue pour cette typologie de logement. La population estudiantine et les ménages aux revenus modestes sont fortement représentés à Montpellier et sont par conséquent les premiers touchés par la cherté de ces petits logements. Inversement, la dynamique du marché montpelliérain s'explique, pour une part, par les besoins en logements d'une forte population d'étudiants.

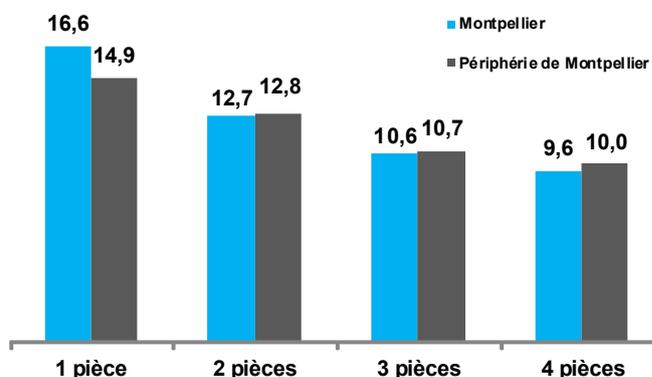
Les loyers des logements situés dans les communes périphériques des villes les plus importantes sont plus chers.

Moins marqué pour Montpellier que pour Sète et Béziers, on note une différence de niveau de loyers entre la ville-centre et les communes environnantes. Cela témoigne de l'intérêt croissant des ménages pour la périphérie, soucieux d'éviter les inconvénients des centres anciens.

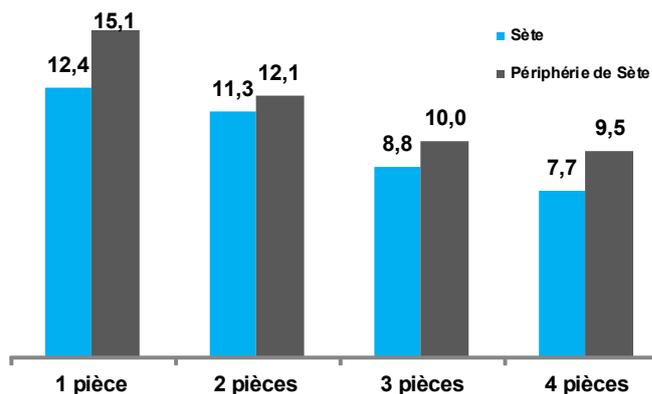
Les couronnes périurbaines cumulent beaucoup d'avantages : proximité des pôles d'activités, accès rapides aux axes routiers et autoroutiers, facilités de stationnement et densité moindre. Tant d'atouts qui font que l'étalement urbain n'est pas près de s'arrêter.

Les loyers médians hors charges en €/m²

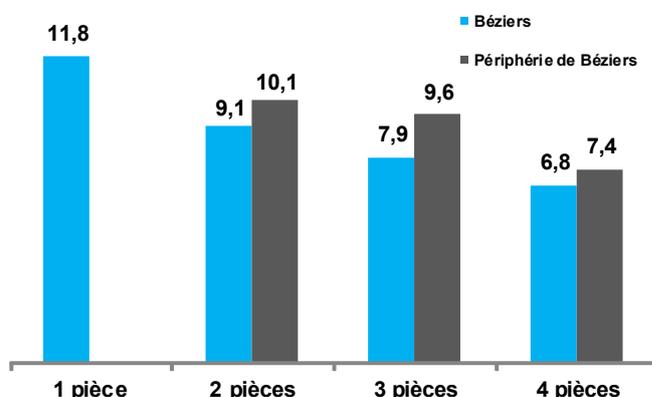
Montpellier et son agglomération



Sète et son agglomération



Béziers et son agglomération



Source : OLL 34 , traitement Adil 34

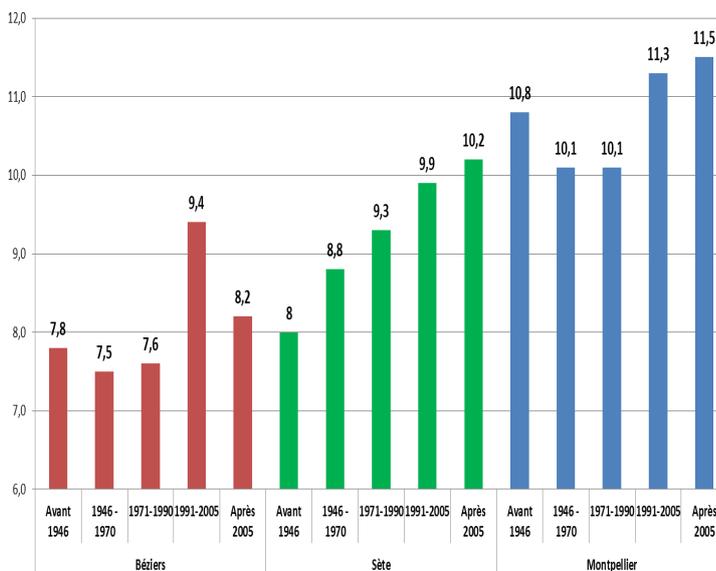


L'ancienneté du logement a un impact important sur le montant du loyer. L'époque de construction du bâtiment reflète, en partie, la qualité du logement, (niveau de confort et d'équipement) et synthétise la localisation du logement dans la ville (centre ancien, nouveaux quartiers, grands ensembles). Selon les secteurs étudiés, l'époque de construction n'influence pas les loyers de la même manière.

A Sète, le centre ancien est un marché « déprimé ». Malgré les efforts de la collectivité (PIG, PNRQAD), nombre de logements souffrent d'indécence, voire d'insalubrité, ce qui explique les niveaux de loyers relativement faibles dans ce secteur. L'arrivée du dispositif Scellier a accéléré cette obsolescence en proposant des logements de qualité à des montants de loyers raisonnables aux ménages appartenant à la classe moyenne, qui tendent à délaisser le centre ancien.

A Montpellier, les loyers des « grands ensembles » des années 60/70 sont les moins chers de la ville. Considérés comme obsolètes et situés dans des quartiers moins prisés, ces logements trouvent difficilement preneurs (quartiers Petit Bard, Pergola, Cévennes, Celleneuve, Figuerolle...). Les logements dans l'Ecusson (le centre ancien) sont toujours très recherchés. Les prix sont élevés, proches de ceux des logements récents.

Les loyers médians hors charges des 3 pièces en fonction de l'époque de construction du logement



Source : OLL 34 , traitement Adil 34

A Béziers, les loyers des logements neufs, notamment en Scellier intermédiaire, et anciens sont quasi identiques. A l'instar de Sète, mais nettement plus marqué à Béziers, on comprend facilement la concurrence qui existe entre ces deux parcs et le phénomène de paupérisation marqué dans le centre ancien.

La valeur verte

Impact de l'étiquette énergétique sur le niveau du loyer

Aujourd'hui dans un contexte de certification, les performances énergétiques des logements sont communiquées systématiquement aux futurs locataires depuis le 1^{er} janvier 2011. 2 indicateurs ont été créés pour faciliter l'informations: le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et le Gaz à Effet de Serre (GES).

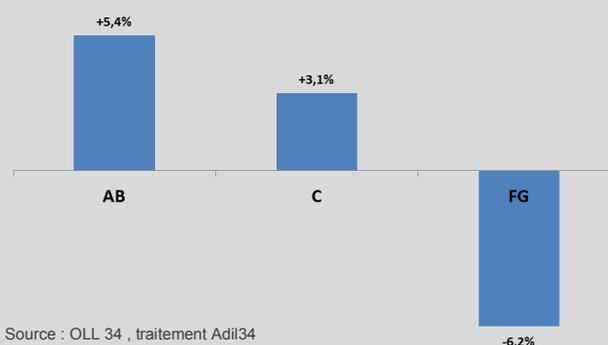
On peut facilement penser que les biens ayant une meilleure performance énergétique sont valorisés face à ceux ayant de piètres performances énergétiques.

Pour mettre en évidence la variation de loyer due aux performances énergétiques du logement (valeur verte) au travers du DPE, l'Adil de l'Hérault a mené une étude économétrique (modèle hédonique) sur les logements situés à Montpellier.

Les résultats montrent qu'un logement peu gourmand en énergie aura un loyer plus élevé qu'un logement énergivore, toutes choses égales par ailleurs. Un logement ayant la lettre A ou B aura un loyer 5,4% plus élevé qu'un logement ayant la lettre D ou E. A l'inverse un logement avec une lettre F ou G aura un loyer 6,2% plus bas qu'un logement en D ou E.

Aujourd'hui les professionnels de l'immobilier nous signalent que cette information est encore mal connue des locataires malgré leurs intérêts croissants pour les dépenses de chauffage et le confort thermique du logement (type de chauffage et double vitrages notamment). On peut penser que dans les années à venir cet aspect devienne encore plus important dans le choix du locataire et crée des différences de loyers accrues selon la qualité énergétique du logement.

Effet de l'étiquette énergétique sur le niveau des loyers des appartements en location à Montpellier par rapport à un appartement ayant un DPE en "D" ou "E"



Source : OLL 34 , traitement Adil34



Un logement reste vacant 5 jours à Mauguio, 13 jours à Montpellier et 2 mois à Béziers

Les délais de vacance entre deux locataires sont très différents d'un territoire à l'autre. Cet indicateur témoigne de l'état de l'offre face à la demande et révèle les problèmes liés à certains territoires comme la qualité des biens et l'environnement.

A Montpellier, un logement reste vacant 13 jours entre deux locations. Ce délai a augmenté entre 2011 et 2012 (4 jours en 2011) du fait de l'arrivée importante d'une offre nouvelle de logements qui contribue à une certaine détente du marché notamment au détriment du parc locatif ancien. Pour 25% des logements reloués en 2012, le logement a été occupé immédiatement, sans délai. Toutefois, pour un quart des relocations, ce délai dépasse 2 mois (1 mois et demi en 2011). Le passage de l'agglomération en zone A, à partir du 1^{er} Octobre 2014, devrait attirer de nouveaux investisseurs et relancer la production de logements neufs. Cette offre accélèrera la concurrence entre le neuf et l'ancien mais aussi entre logements neufs (Scellier / Duflot).

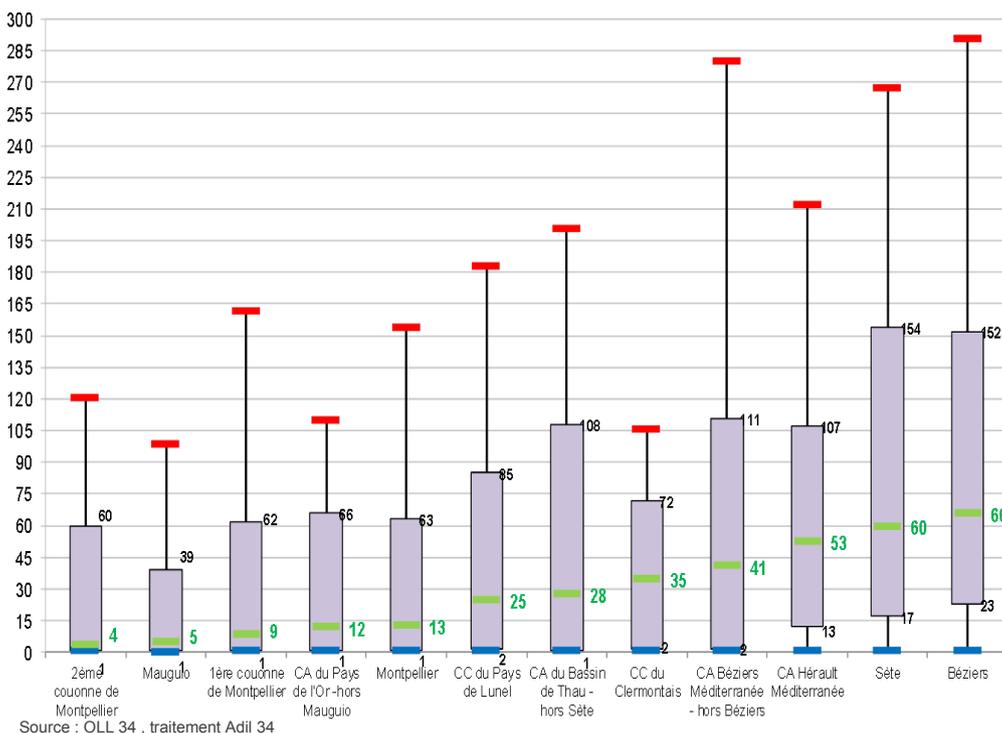
La 1^{ère} et 2^{ème} couronne de Montpellier ainsi que l'agglomération du Pays de l'Or connaissent une durée de vacance locative faible (4 à 9 jours). Mauguio et ses environs sont une zone très demandée. Ceci s'explique par sa situation géographique

privé mais aussi par le montant de ses impôts locaux, bien plus faibles que ceux appliqués dans l'agglomération de Montpellier. Un professionnel de l'immobilier implanté à Mauguio nous explique que le montant de la taxe d'habitation et celui de la taxe des ordures ménagères sont désormais systématiquement demandés par le futur locataire.

Sète a vu ses délais de relocation doubler entre 2011 et 2012 passant d'1 à 2 mois. Beaucoup de logements neufs sont sortis de terre et ont été mis en location en 2012 provoquant une suroffre temporaire. Le constat est que, même rénovés, les logements du centre ancien sont boudés au profit des logements neufs. Le classement de Sète en zone tendue favorise cette migration. En effet, la loi stipule qu'en zone tendue le préavis pour le départ d'un locataire est passé de 3 mois à 1 mois.

Quant à Béziers, la vacance locative n'a pas évolué ces 2 dernières années et reste la plus élevée du département. Malgré les efforts de la ville, le centre ancien reste affecté largement par un phénomène de paupérisation de la population. La collectivité s'attache à mener d'importantes actions de requalifications des quartiers anciens via l'OPAH et le PNRQAD.

Les délais de relocation en 2012 (en nombre de jours)



Source : OLL 34, traitement Adil 34

Aide à la lecture

Ces représentations permettent d'observer la diversité des délais de relocation.

Le trait vert représente le délai de relocation médian.

Autour de cette valeur centrale, nous ajoutons des indicateurs de dispersion :

- Les extrémités de ce graphique représentent le 1^{er} décile (trait bleu) et le 9^{ème} décile (trait rouge) que l'on considère comme les valeurs minimum et maximum que l'on peut rencontrer sur le marché. 80% des logements reloués en 2012 se situent entre ces bornes.

- Les extrémités du rectangle (en mauve) correspondent aux bornes du 1^{er} et du 3^{ème} quartile. 50% des logements reloués en 2012 se situent dans cette « boîte ».



Les logements meublés

Le sur-loyer des logements en location meublée

Fréquemment les médias ou les professionnels de l'immobilier annoncent qu'un logement loué meublé se loue de 10% à 30% plus cher qu'un logement loué vide. Ces dires d'experts sont pour la plupart nés du marché parisien.

L'Adil de l'Hérault a mené une étude économétrique (modèle hédonique) sur les logements situés à Montpellier pour déterminer l'écart de loyer existant entre ces 2 régimes.

A logement équivalent, nos analyses mettent en évidence qu'un logement meublé a un loyer 5,7% plus élevé qu'un logement équivalent loué vide, bien loin des 30% affichés. Le marché parisien reste spécifique et les constats généralement entendus sur ce marché ne s'appliquent pas en province.

Le parc locatif privé
Chiffre clés

+2,2% d'augmentation de loyer à la relocation en 2012 pour l'agglomération du Pays de l'Or



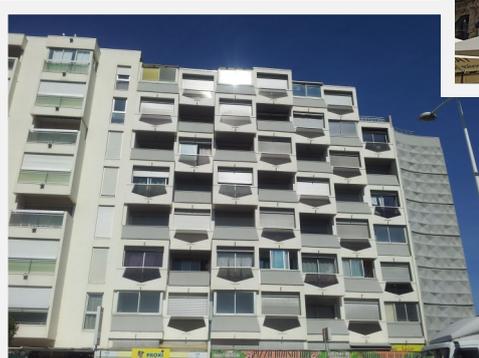
2 mois, est la durée pendant laquelle un logement reste vacant entre deux locataires à Sète en 2012



90 % des propriétaires appliquent systématiquement la revalorisation à l'IRL



12,1 €/m² sur l'agglomération de Montpellier, l'un des territoires les plus chers de France, au 1^{er} Janvier 2013



-2,6 % de baisse de loyer en 2012 lors d'une relocation à Béziers

Récapitulatif des niveaux de loyers au 1^{er} janvier 2013 par secteur

Les loyers présentés sont des **loyers médians en €/m²**, inscrits dans une fourchette dont les bornes sont nommées " loyer haut " et " loyer bas " :
Le loyer haut est le loyer du 3^{ème} quartile. C'est-à-dire que 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil.

Le loyer médian est le loyer qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des références ont un loyer plus élevé à ce seuil et 50% un loyer plus faible.

Le loyer bas est le loyer du 1^{er} quartile ; 25 % des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil.

Au final, la fourchette délimitée par le loyer haut et bas regroupe 50% des logements.

| Zone d'observation | Fourchette de loyer | Nombre de pièces | | | |
|---|---------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces |
| Montpellier | Haut | 19,0 | 14,2 | 11,7 | 11,1 |
| | Médian | 16,6 | 12,7 | 10,6 | 9,6 |
| | Bas | 14,3 | 11,2 | 9,5 | 8,5 |
| 1 ^{ère} couronne Nord de Montpellier | Haut | 16,8 | 15,4 | 12,0 | 10,8 |
| | Médian | 15,2 | 13,4 | 10,7 | 10,0 |
| | Bas | 13,0 | 12,0 | 10,0 | 9,1 |
| 1 ^{ère} couronne Sud de Montpellier | Haut | . | 15,0 | 12,0 | 10,5 |
| | Médian | . | 12,8 | 10,8 | 9,7 |
| | Bas | . | 12,0 | 10,1 | 8,2 |
| 2 ^{ème} couronne de Montpellier | Haut | . | 13,1 | 11,6 | 10,7 |
| | Médian | . | 11,6 | 10,5 | 10,0 |
| | Bas | . | 10,8 | 8,8 | 9,0 |
| Sète | Haut | 15,0 | 12,9 | 10,2 | 9,0 |
| | Médian | 12,4 | 11,3 | 8,8 | 7,7 |
| | Bas | 10,8 | 9,8 | 7,7 | 6,4 |
| CA du Bassin de Thau - hors Sète | Haut | 17,0 | 13,5 | 11,1 | 10,4 |
| | Médian | 15,1 | 12,1 | 10,0 | 9,5 |
| | Bas | 14,5 | 10,9 | 8,6 | 8,4 |
| Agde | Haut | . | 12,3 | 10,1 | . |
| | Médian | . | 11,0 | 9,3 | . |
| | Bas | . | 10,2 | 8,5 | . |
| CA Hérault Méditerranée - hors Agde | Haut | 12,2 | 11,1 | 9,5 | 9,3 |
| | Médian | 10,9 | 9,7 | 8,1 | 8,3 |
| | Bas | 9,0 | 8,2 | 7,1 | 6,7 |
| Mauguio | Haut | 17,3 | 15,0 | 12,8 | 11,2 |
| | Médian | 15,1 | 13,8 | 11,2 | 10,7 |
| | Bas | 12,0 | 12,6 | 10,0 | 10,1 |
| CA du Pays de l'Or - hors Mauguio | Haut | 18,4 | 16,4 | 12,8 | 11,4 |
| | Médian | 16,6 | 13,9 | 11,3 | 9,6 |
| | Bas | 13,3 | 12,1 | 10,1 | 8,6 |
| Béziers | Haut | 13,0 | 10,4 | 9,1 | 8,2 |
| | Médian | 11,8 | 9,1 | 7,9 | 6,8 |
| | Bas | 9,8 | 8,0 | 6,6 | 5,7 |
| CA Béziers Méditerranée - hors Béziers | Haut | 15,3 | 10,7 | 10,7 | 8,5 |
| | Médian | 13,6 | 10,1 | 9,6 | 7,4 |
| | Bas | 12,2 | 9,3 | 8,5 | 6,2 |
| CC du Pays de Lunel | Haut | 14,1 | 12,5 | 11,0 | 10,2 |
| | Médian | 11,7 | 11,0 | 9,7 | 8,9 |
| | Bas | 10,5 | 9,9 | 8,4 | 7,3 |
| CC Nord Bassin de Thau | Haut | . | 11,7 | 11,3 | 10,6 |
| | Médian | . | 10,9 | 10,0 | 9,8 |
| | Bas | . | 9,0 | 9,2 | 8,9 |
| CC du Clermontais | Haut | . | 10,0 | 9,7 | 8,5 |
| | Médian | . | 9,5 | 8,7 | 7,5 |
| | Bas | . | 9,1 | 7,3 | 6,2 |
| CC Vallée de l'Hérault | Haut | . | 10,7 | 10,2 | 9,6 |
| | Médian | . | 10,3 | 9,2 | 8,8 |
| | Bas | . | 9,1 | 7,8 | 6,7 |
| Secteur du Grand Pic St loup | Haut | . | . | 11,0 | . |
| | Médian | . | . | 10,0 | . |
| | Bas | . | . | 8,5 | . |
| CC Lodévois et Larzac + CC Cévennes Gangeoise et Suménoises | Haut | . | . | . | 7,3 |
| | Médian | . | . | . | 6,5 |
| | Bas | . | . | . | 5,7 |
| Secteur des Hauts Cantons | Haut | . | 10,1 | 8,7 | 8,7 |
| | Médian | . | 8,4 | 7,4 | 7,7 |
| | Bas | . | 7,0 | 6,5 | 6,2 |

" ." Nombre de références insuffisantes

Un point sur la loi ALUR...

La loi ALUR a été promulguée le 24 mars 2014 après examen par le Conseil constitutionnel qui, dans sa décision du 20 mars, a globalement validé les dispositions qui lui étaient soumises. Publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, cette loi " vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires " (exposé des motifs du projet de loi).

Deux séries de mesures emblématiques, édictées par la loi ALUR seront présentées ici :

1/ Les principales dispositions réformant les rapports locatifs et notamment les mécanismes de régulations des loyers en zone tendue.

2/ Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les organismes payeurs des aides personnelles au logement pourront désormais consigner le versement de l'aide au logement en cas d'indécence, jusqu'à la réalisation des travaux de mise aux normes par le bailleur.

Le titre I, intitulé "Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable", porte essentiellement sur les rapports locatifs dans le parc privé, les professionnels de l'immobilier et le parcours de l'hébergement au logement. Elle modifie profondément les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. La loi ALUR réforme le régime des baux d'habitation à usage de résidences principales et parachève l'extension de la réglementation au secteur des locations meublées. Elle prévoit également des dispositions spécifiques pour les zones tendues (encadrement des loyers, délai de préavis réduit pour le congé du locataire...)

Dans le domaine des rapports locatifs, les principales innovations sont les suivantes :

- la simplification et la sécurisation des démarches entre propriétaire et locataire, avec un formulaire type de contrat de location qui mentionnera notamment les équipements, les travaux effectués récemment, le montant du loyer acquitté par le dernier locataire ;
- l'encadrement des loyers, qui vise à réguler les loyers du parc privé dans les zones les plus tendues ;
- la mise en place d'une Garantie universelle des loyers (GUL) pour protéger gratuitement les propriétaires privés du risque d'impayé et permettre aux locataires en difficulté de bénéficier d'un accompagnement pour limiter les cas d'expulsion ;
- la limitation des honoraires d'agence pour les locataires : les bailleurs paieront la totalité des frais sauf quatre prestations qui seront partagées avec les locataires. La part qui sera facturée au locataire est plafonnée à 10 €/m² en zone A et 8 €/m² dans les autres zones, à laquelle s'ajoute 3 €/m² au titre de l'état des lieux ;
- l'encadrement renforcé de l'activité des marchands de listes ;
- le renforcement des dispositifs en faveur de la prévention des expulsions ;
- la prolongation de la trêve hivernale des expulsions locatives, qui s'étendra du 1^{er} novembre au 31 mars et dont le bénéfice est rétabli aux occupants sans droit ni titre, sauf si le juge en décide autrement.

Mise en place d'observatoires locaux des loyers outils des politiques publiques de l'habitat

Des observatoires locaux des loyers (OLL) peuvent être créés, à l'initiative de collectivités territoriales, d'EPCI à fiscalité propre compétentes en matière d'habitat ou de l'Etat. La loi ALUR rend obligatoire la mise en place de ces observatoires dans les zones tendues.

Le parc observé est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et

la prévoit et selon les modalités fixées par la loi².

En dehors des zones tendues, le loyer est fixé librement entre les parties.

Encadrement des loyers dans certaines agglomérations : mise en œuvre expérimentale dans l'agglomération parisienne

La loi ALUR crée un mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones «tendues» (cf supra), dans l'objectif d'éliminer les loyers excessifs constatés dans ces zones et ainsi limiter le montant des loyers. Ce dispositif complète celui existant, qui permet le plafonnement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail, par un décret annuel (cf supra).

L'entrée en vigueur de ce dispositif, qui constitue l'une des mesures emblématiques de la loi ALUR, ne se fera qu'après une phase d'expérimentation limitée, dans une première phase, à l'agglomération parisienne et certaines agglomérations volontaires pour l'expérimenter au fur et à mesure que les zones d'encadrement seront dotées d'observatoires des loyers selon les déclarations du gouvernement³.

Le titre II de la loi ALUR, intitulé "Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées", comporte diverses dispositions concernant les copropriétés et notamment des mesures, visant à faciliter le traitement des copropriétés dégradées.

Par ailleurs, ce titre II prévoit différentes mesures pour lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, parmi lesquelles un système de consignation des allocations logement par les organismes payeurs en cas de logements non décents.

Le traitement des situations de non-décence des logements relève pour sa résolution, des seules relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Si le logement loué est non-décent, il appartient au locataire de demander sa mise en conformité au bailleur. En cas de refus, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, puis exercer son droit par les voies et moyens d'un recours devant la juridiction civile.

La loi ALUR vise à donner des moyens nouveaux aux organismes payeurs des aides au logement, ainsi qu'aux EPCI et, à défaut, aux communes, pour obliger les bailleurs à réaliser les travaux de mise en conformité et proposer des logements répondant aux caractéristiques de la décence.

Dans ce but, la procédure relative à l'octroi et au versement de l'AL - Allocation logement familiale (ALF), ALS - est modifiée afin d'inciter les bailleurs à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant l'impact pour le locataire (ALUR : art. 85 / CSS : L.542-2 et L.831-3).

Le nouveau dispositif

Lorsqu'un logement fait l'objet d'un constat de non-décence réalisé par l'organisme payeur, ou par un opérateur habilité par ce dernier, le droit à l'AL est maintenu durant un délai maximal de dix-huit mois pour le locataire, mais son versement est différé tant que le propriétaire n'a pas effectué les travaux de mise en conformité.

L'organisme payeur notifie le constat de non-décence du logement au propriétaire et l'informe qu'il doit effectuer sa mise en conformité pendant ce délai pour que le montant de l'AL conservé lui soit reversé.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire dans le cas où ce dernier saisit la Commission Départementale de Conciliation (CDC). L'information du locataire reproduit les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et précise l'adresse de la CDC.

L'organisme payeur informe le bailleur de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information possibles pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement.

Durant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel (loyer et charges récupérables - AL) sans que cela puisse fonder une action du bailleur à l'égard du locataire pour l'obtention de la résiliation du bail. Le paiement partiel dans ces circonstances ne peut être considéré comme un défaut de paiement (ALUR : art. 1 / loi du 6.7.89 : art. 7). Le locataire est informé du montant de l'AL suspendu par l'organisme payeur.

² Article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

³ Déclarations du 1^{er} ministre 29 août 2014 ; dossier de presse Plan de relance du logement page 5.



Dès que les travaux sont réalisés et que le constat de mise en conformité du logement est établi par l'organisme payeur, ou par un organisme dûment habilité par ce dernier, le montant de l'AL conservé est versé au bailleur. Si la part de l'AL excède le montant du loyer et des charges récupérables, le bailleur reverse la différence au locataire.

Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'issue du délai de dix-huit mois, l'AL conservée par l'organisme payeur est définitivement perdue pour le propriétaire bailleur qui ne peut demander au locataire le paiement de la part non perçue de loyer correspondant à l'AL non versée.

■ Prolongation du délai de dix-huit mois

Au terme de la période de dix-huit mois, si le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de la décence, le droit à l'AL peut être maintenu par décision de l'organisme payeur et son montant conservé par ce dernier, à titre exceptionnel, dans des cas fixés par décret, pour une durée de six mois, renouvelable une fois.

L'AL est, le cas échéant, recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge. Les situations listées par la loi sont les suivantes : permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire.

■ Changement de locataire

Si la non-décence de ce même logement est à nouveau constatée alors que celui-ci est occupé par un nouveau locataire bénéficiaire de l'AL, celle-ci peut être conservée par l'organisme payeur pour une durée de six mois, éventuellement prolongée, à titre exceptionnel sur décision de l'organisme payeur pour une durée de six mois supplémentaires.

A l'issue de ces délais, si les travaux de mise en conformité n'ont pas été réalisés, l'AL conservée est perdue et le bénéfice de l'AL est suspendu. Comme dans les autres cas, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel et bénéficie de la même protection.

Outre les cas mentionnés ci-dessus, l'allocation de logement peut être accordée à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée, dans des conditions fixées par décret.



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRENER (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Gérard BOL (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabrice CLASTRE (DDCS/PVL), Laetitia GAYRAUD (DDTM 34) et Fabienne MEUNIER (CG34/PDS)

Études, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34) et Jessica HAINIGUE (ADIL 34)

