



L'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers du secteur privé mis en place à Lyon et Villeurbanne

Encadrement du niveau des loyers du secteur privé à Lyon et Villeurbanne à compter du 1^{er} novembre 2021

Applicable à Lyon et Villeurbanne, le mécanisme instauré par la loi ELAN à titre expérimental a pour effet d'instaurer un dispositif d'encadrement et donc de limitation du niveau des loyers à la signature du bail, à la relocation, ainsi qu'au renouvellement de celui-ci.

Ces règles sont applicables aux locations du secteur privé en meublé ou non meublé.

Le décret attendu (n° 2021-1143) pour la mise en œuvre du dispositif est paru le 2 septembre 2021.

L'arrêté préfectoral définissant les zones et les différents « loyers de référence » au m² de surface habitable (avec un « loyer de référence majoré » et un « loyer de référence minoré » servant à la fixation du loyer initial et celui du bail renouvelé, suivant le mécanisme ci-après) a été publié le 30 septembre 2021.

Vous le trouverez ici, ainsi que le simulateur mis en place par la Métropole de Lyon pour calculer le loyer applicable à une adresse donnée :

<https://www.grandlyon.com/services/lencadrement-des-loyers-a-lyon-et-villeurbanne.html>

L'encadrement du niveau des loyers a pour effet :

- A la signature du bail, s'agissant d'une première location, par principe le loyer ne peut excéder le « loyer de référence majoré » ;
- En cas de relocation, le loyer ne peut, par principe, excéder une double limite : celle du « loyer de référence majoré » et loyer appliqué au précédent locataire (il existe des exceptions lorsque le loyer était sous-évalué ou en cas de travaux importants notamment) ;
- Un « complément de loyer » est possible à titre exceptionnel pour tenir compte des spécificités (localisation ou confort) du logement (par exemple une vue imprenable, un duplex ; mais pas des équipements particuliers donnant lieu à des charges tel qu'un ascenseur, une piscine...) ;
- Au renouvellement, le locataire dispose d'une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au « loyer de référence majoré » ; le propriétaire de son côté peut obtenir une augmentation de loyer dans la limite du « loyer de référence minoré » s'il est inférieur à celui-ci ;

Le bail doit préciser le « loyer de référence » et le « loyer de référence majoré » applicables.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur HLM et conventionné.

Sanctions : des sanctions administratives sont prévues en cas de non-respect du dispositif, sous l'égide du préfet qui peut, après mise en demeure non suivie d'effet, prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, outre l'obligation de restituer les loyers trop-perçus.

Un arrêté définira chaque année le « loyer de référence » pour chaque zone.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente

