

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

# Encadrement des loyers

1. Préambule : de quoi parle-t-on ?
2. Constat
3. Proportion des logements concernés
4. L'indicateur trompeur €/m<sup>2</sup> - Quels logements sont effectivement concernés ?
5. Bilan prévisionnel / prévisible de l'encadrement des loyers.
6. Le complément de loyer.
7. Cas pratiques
8. Les contestations, demande de révisions, et les non conformités
9. Les logements autres que ceux donnés en location pour la résidence principale.

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation Encadrement des loyers

### 1. Préambule : Quelle augmentation des loyers des logements en zone tendue ?

- \* **Cadre légal : pas plus que l'IRL** (inflation hors tabac, hors loyers) **depuis Août 2012 !**
- \* **Quelles augmentations sont constatées ?**

#### Lyon et Montpellier

Extrait des rapports des OLL de **Lyon** et **Montpellier**

*Entre 2016 et 2019, le loyer médian n'a augmenté que de 1,1% par an, soit une hausse de moins de 0,40 €/m<sup>2</sup> en quatre ans.*

*Les loyers hors charges ont progressé de +1,4% en moyenne sur la Métropole de Montpellier entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020, avec une hausse de +1,6% pour les logements dont le locataire a changé au cours de l'année 2019.*

#### Bordeaux

Déduit du rapport 2020 de l'OLL de Bordeaux Métropole

Entre 2015 et 2019, l'augmentation du loyer médian sur Bordeaux Métropole a été de 0,9%/an, passant de 11,1 €/m<sup>2</sup> à 11,5 €/m<sup>2</sup>.

#### Autres zones tendues de Nouvelle Aquitaine

Déduit des rapports 2019 et 2020 de l'agglomération de Bayonne

	2020/2019
T1	0,0%
T2	0,9%
T3	1,0%

Déduit des rapports 2015 et 2019 de l'aire urbaine de La Rochelle

Loyer médian de l'OLL de l'unité urbaine de La Rochelle			
2015	2019	Augmentations	
11,6 €	11,8 €	1,7%	soit 0,4%/an

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 1. Préambule : L'encadrement ne peut être mis en place que si 4 conditions sont réunies :

- 1 : Écart important des loyers du parc privé et social
- 2 : Un niveau de loyer médian élevé
- 3 : Un taux de construction faible sur les 5 dernières années
- 4 : Des perspectives de construction faible

#### Nous avons :

- **Démontré que ces 4 conditions n'étaient pas réunies à Bordeaux,**
- **Saisi la ministre** (qui a cependant pris un arrêté autorisant la mise en place de l'expérimentation),
- **Effectué deux recours en conseil d'état** (référé suspension et recours au fond).

#### Maintenant :

- Nous étudions la pertinence d'un recours contre l'arrêté préfectoral du 20/6/22,
- Nous vous donnons les clés pour minimiser l'impact sur vos locations.

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## \* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation Encadrement des loyers

### 1. Préambule : de quel loyer parle-t-on ?

À Bordeaux : loyer mensuel Hors Charges de 300 € à plus de 1000 €

La loi ALUR : concept d'encadrement des loyers, et instauration du loyer €/m<sup>2</sup> (qui est totalement inadapté pour décrire le loyer des logements.)

Exemples : Studio de 14 m<sup>2</sup> à 450 € HC : (32,1 €/m<sup>2</sup>)

→ Réduit à 341,6 € !

Studio de 30 m<sup>2</sup> à 660 € HC : (22,0 €/m<sup>2</sup>)  
+ cher de 40% / - cher de 30% !!!

Loyer de référence majoré, Une pièce, zone 1, Meublé, avant 1946 : 24,4 €/m<sup>2</sup>

**Le concept de loyer €/m<sup>2</sup> induit en erreur !**

**Comparer le loyer en €/m<sup>2</sup>, c'est oublier ce que paye le locataire, et c'est condamner les petits logements à baisser encore leur loyer...<sup>4</sup> puis à disparaître du parc locatif privé !**

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation Encadrement des loyers

### 2. Constat :

Les élus de Bordeaux ont prétexté une augmentation des loyers et leur cherté pour instaurer la mise en place de l'encadrement des loyers.

Evolution des loyers médians  
dans l'agglomération Bordelaise entre 2015 et 2021

Loyers des Logements (maisons et appartements)	2015	2021	↗ / 6 ans	↗ / an
1 pièce (*)	15,0 €	16,1 €	7,3%	1,2%
2 pièces (*)	11,7 €	12,4 €	6,0%	1,0%
3 pièces (*)	10,3 €	10,8 €	4,9%	0,8%
4 pièces et + (*)	9,3 €	10,0 €	7,5%	1,3%
Augmentation moyenne, tout type de logement (**)	11,1 €	11,5 €	3,6%	<b>0,6%</b>

Part du loyer dans les revenus des locataires

Type Logt	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers HC	UC	Revenus	Loyer / Revenus
T1	27	421 €	1,0	1 838 €	23%
T2	45	536 €	1,0	1 838 €	29%
T2	45	536 €	1,5	2 758 €	19%
T3	69	725 €	1,5	2 758 €	26%
T3	69	725 €	1,8	3 309 €	22%
T4	100	930 €	1,8	3 309 €	28%
T4	100	930 €	2,1	3 861 €	24%

Source du loyer et des surfaces : Bilan 2019 de l'observatoire des loyers

Médiane du revenu disponible par unité de consommation € à Bordeaux (INSEE)

Les loyers augmentent moins que l'inflation et sont abordables !

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation Encadrement des loyers

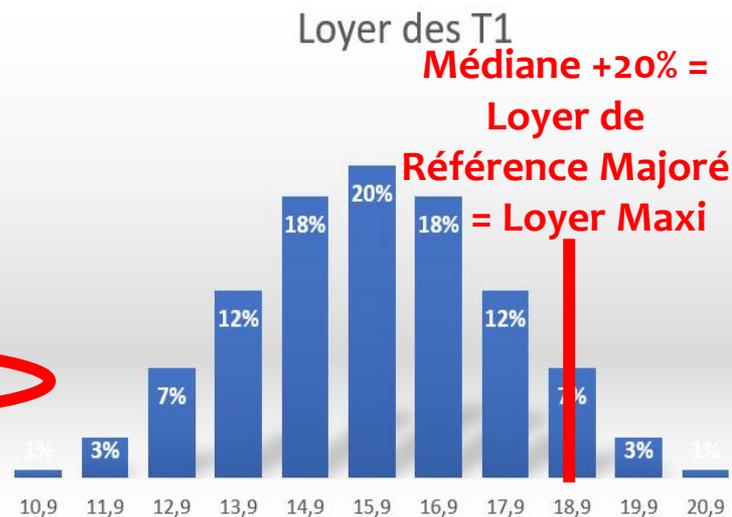
### 3. Proportion des logements impactés ?

Qui est concerné ? la ville de **Bordeaux** uniquement !

Quelles parts des logements sont impactées ? Variable selon le nombre de pièces

**Loyers plafonnés à 20% au dessus de la médiane + complément de loyer**

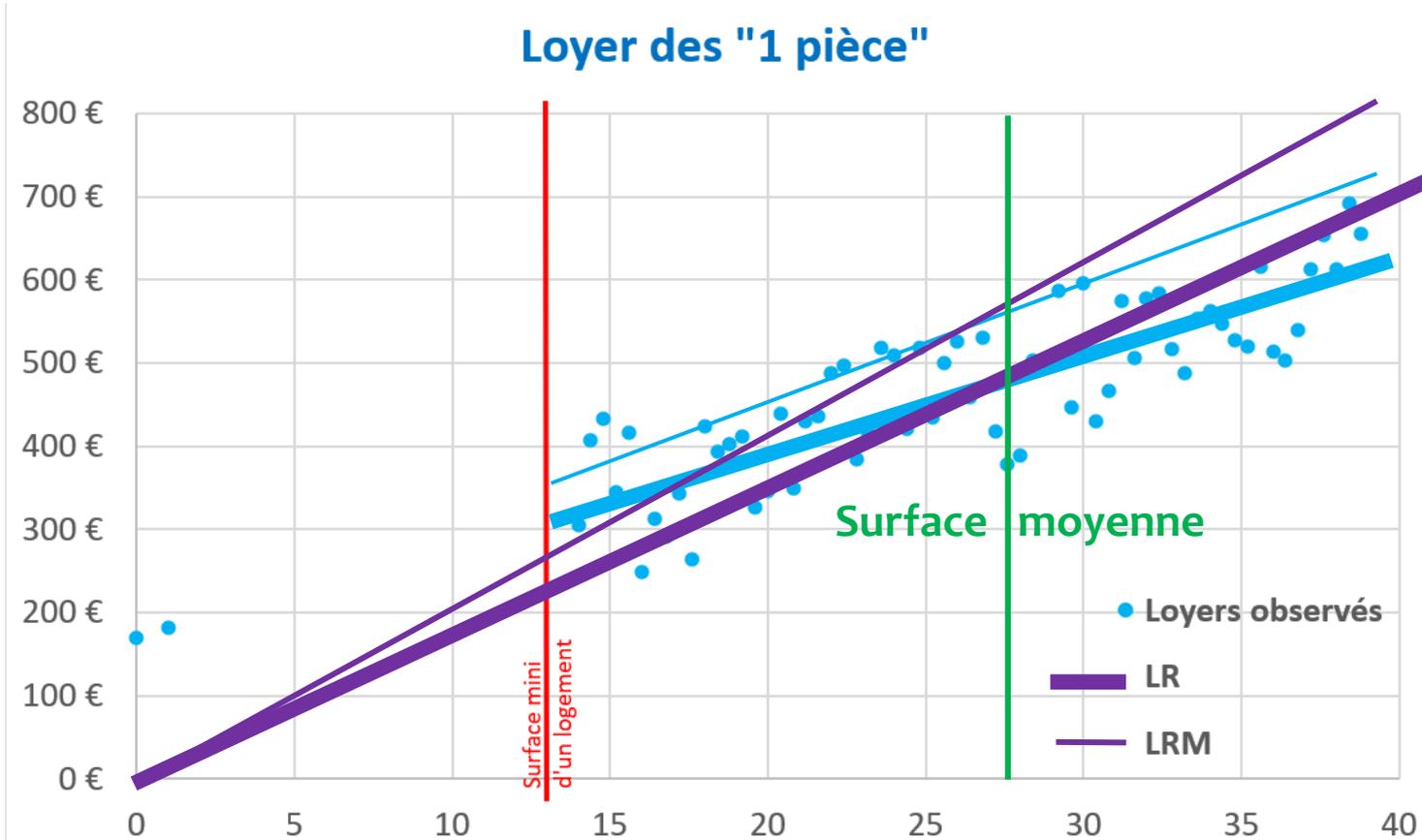
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et
Loyer moyen (€ / m <sup>2</sup> )	15,8 €	12,1 €	10,4 €	9,5 €
Loyer moyen (€)	427 €	549 €	711 €	947 €
Surface habitable moyenne (m <sup>2</sup> )	27	45	69	100
1er quartile (€ / m <sup>2</sup> )	13,7 €	11,1 €	9,6 €	8,5 €
Loyer médian (€ / m <sup>2</sup> )	15,9 €	12,1 €	10,6 €	9,6 €
% > LRM	<b>25 %</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>



## \* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Encadrement des loyers

#### 4. L'indicateur trompeur €/m<sup>2</sup>

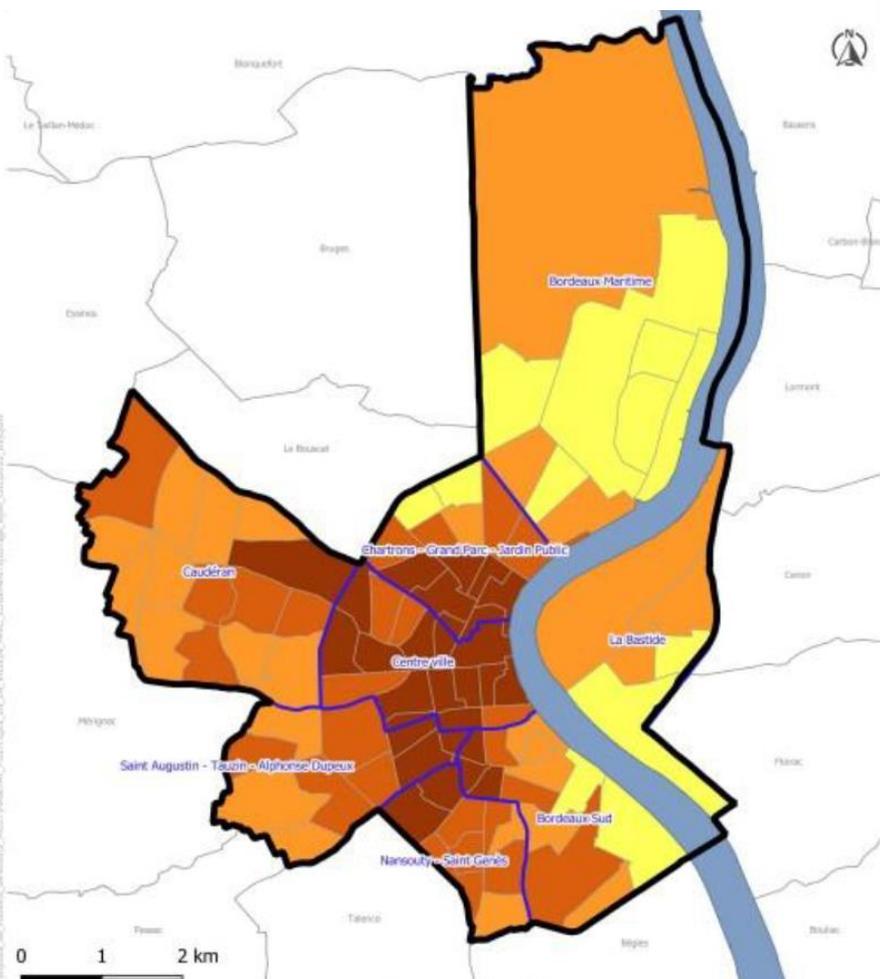


# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

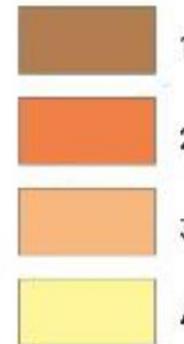
### 5. Le fonctionnement de l'encadrement des loyers



Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Analyses Connaissance et Valorisation

Département de la Gironde  
Plan de zonage  
du dispositif d'encadrement des loyers à Bordeaux  
Plan d'ensemble

4 zones sur Bordeaux :



Chaque zone correspond à un territoire pour lequel les loyers sont au même niveau, toutes choses étant égales par ailleurs.

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 5. Le fonctionnement de l'encadrement des loyers

## La détermination des loyers médians

- Des médianes sont associées à chaque type de biens, selon le croisement de 5 critères :
  - La localisation géographique
  - L'époque de construction
  - Le nombre de pièces
  - Le type de location
  - Le type d'habitat



## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 5. Le fonctionnement de l'encadrement des loyers Logements concernés

- **Tout nouveau contrat de location signé à Bordeaux, à compter du 15 juillet 2022 :**
  - 1ère mise en location,
  - renouvellement de bail,
  - changement de locataire,
  - colocations.
- Le dispositif concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le bail mobilité.

*Ne sont pas concernés par ce mécanisme d'encadrement des loyers :*

- les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022 et ceux, arrivés à échéance qui font l'objet d'une reconduction tacite,
- les logements sociaux HLM, les logements conventionnés APL,
- les logements soumis à la loi de 1948,
- les locations saisonnières,
- les logements meublés situés dans certaines résidences avec services.

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 5. Le fonctionnement de l'encadrement des loyers

#### Fonctionnement du dispositif

- **Un arrêté préfectoral fixe chaque année trois niveaux de loyers de référence (hors charges) pour chaque catégorie de logement :**
  - Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
  - Un loyer de référence minoré (inférieur de 30 % au loyer de référence);
  - Un loyer de référence majoré (supérieur de 20 % au loyer de référence).

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer de base **dessus du loyer de référence majoré** et prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Encadrement des loyers

#### 5. Le fonctionnement de l'encadrement des loyers

##### Nouveau bail à partir du 15 juillet 2022

Exemple n°	1	2
Zone	1	1
Nombre de pièces	2	1
époque de construction	avant 1946	avant 1946
Type de location	Meublée	Meublée
Type d'habitat	Appartement	Appartement
Loyer de référence majoré €/m <sup>2</sup>	18,7 €	24,4 €
Surface du logement (m <sup>2</sup> )	55,3	15,0
Loyer maxi du logement	1 034,1 €	366,0 €
Loyer actuel après indexation IRL	800 €	450 €
Montant du complément de loyer	0 €	84 €

## \* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Encadrement des loyers

#### 6. Le complément de loyer : définition

Le complément de loyer est défini au III B de l'article 140 de la loi ELAN : *«Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique».*

Aucun barème ni aucune grille officielle ne définissent plus précisément ce complément de loyer qui fait l'objet d'un libre accord entre le bailleur et le locataire.

Le complément de loyer ne peut pas porter sur un élément qui donne lieu à une récupération de charges (ex : Ascenseur)

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## \* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Encadrement des loyers

#### 6. Le complément de loyer : à préciser au contrat de bail

#### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### A. Loyer

##### 1. Fixation du loyer initial :

- a) Montant du loyer mensuel : **450 € (quatre cent cinquante euros)**
  - b) Le cas échéant. Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
    - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation<sup>8</sup> :  Oui ou  Non.
    - le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral<sup>9</sup> :  Oui ou  Non.
      - montant du loyer de référence : **20,3 €** €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : **24,4 €** €/m<sup>2</sup> ;
      - le cas échéant. Complément de loyer : **Loyer de base : 366,00 € (15 m<sup>2</sup> X 24,4€)**
- Complément de loyer : 84,00 € justifié par une terrasse de 10 m<sup>2</sup>**

**Signature du locataire  
dans la marge**

.....[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

## • L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Encadrement des loyers

#### 6. Le complément de loyer : Contestation par le locataire

La contestation du complément de loyer est défini au III B de l'article 140 de la loi ELAN, alinéa 5 : *Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité soumis au titre 1<sup>er</sup> ter de la même loi.*

**La signature à côté du complément de loyer limite les risques de contestation.**

**Le propriétaire devra démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.**

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 7. Cas pratique

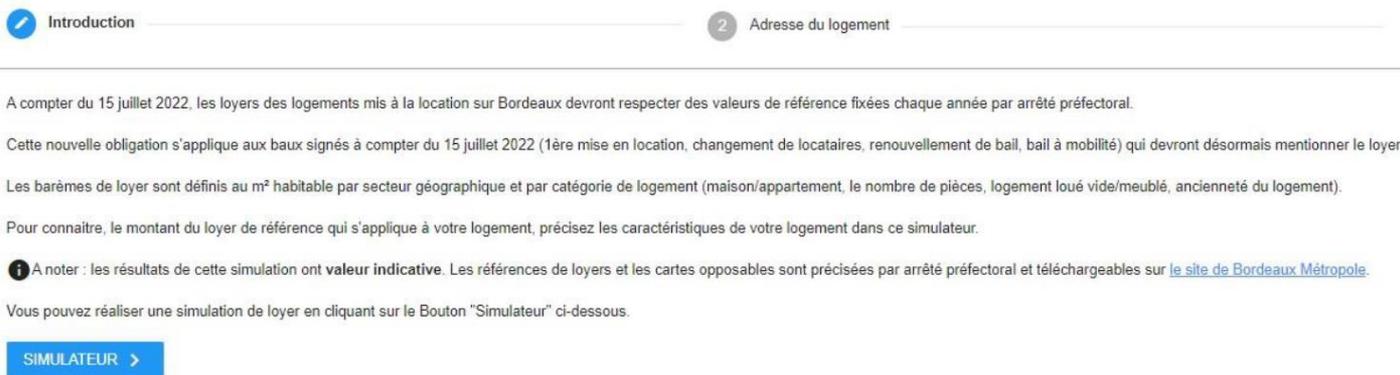
## Quel loyer s'applique à mon logement ?

- **L'arrêté préfectoral du 20 juin 2022** fixe les valeurs pour la période du 15 juillet 2022 au 14 juillet 2023.

- **Présentation du simulateur des loyers**

<https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr>

### 1 – Page d'accueil



The screenshot shows the introduction page of a rental simulator. At the top, there are two progress indicators: '1 Introduction' (active) and '2 Adresse du logement'. The main text explains that from July 15, 2022, rental prices in Bordeaux must comply with reference values set by a prefectural decree. It notes that this obligation applies to new leases, renewals, and changes of tenants. Reference values are defined by geographic sector and housing category. A button labeled 'SIMULATEUR >' is visible at the bottom.

Introduction 2 Adresse du logement

A compter du 15 juillet 2022, les loyers des logements mis à la location sur Bordeaux devront respecter des valeurs de référence fixées chaque année par arrêté préfectoral.

Cette nouvelle obligation s'applique aux baux signés à compter du 15 juillet 2022 (1ère mise en location, changement de locataires, renouvellement de bail, bail à mobilité) qui devront désormais mentionner le loyer.

Les barèmes de loyer sont définis au m<sup>2</sup> habitable par secteur géographique et par catégorie de logement (maison/appartement, le nombre de pièces, logement loué vide/meublé, ancienneté du logement).

Pour connaître, le montant du loyer de référence qui s'applique à votre logement, précisez les caractéristiques de votre logement dans ce simulateur.

**i** A noter : les résultats de cette simulation ont **valeur indicative**. Les références de loyers et les cartes opposables sont précisées par arrêté préfectoral et téléchargeables sur [le site de Bordeaux Métropole](#).

Vous pouvez réaliser une simulation de loyer en cliquant sur le Bouton "Simulateur" ci-dessous.

SIMULATEUR >

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 7. Cas pratique

#### • Présentation du simulateur des loyers

<https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr>

#### 2 – Adresse du logement

1 Introduction

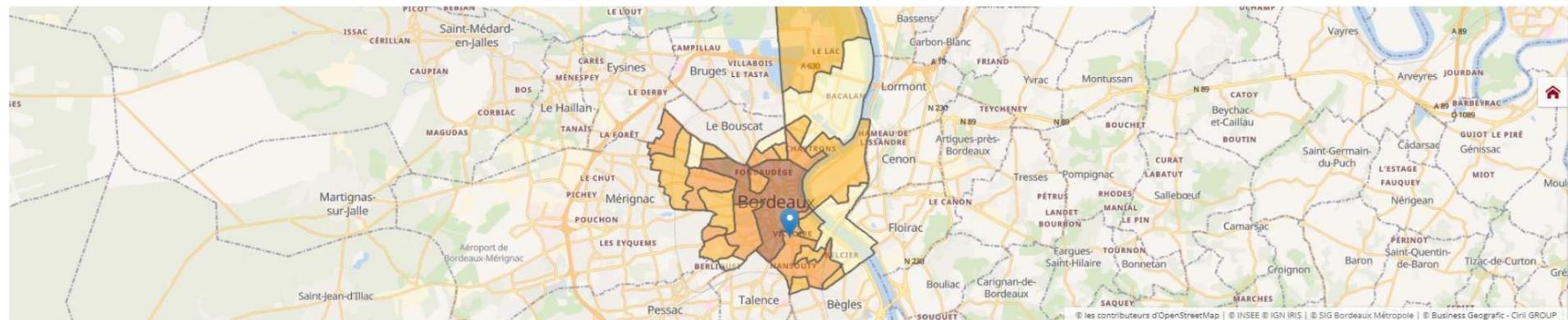
2 Adresse du logement

3 Caractéristiques du logement

4 Résultats

Saisissez votre adresse ou cliquez sur la carte \*

40 Cours de l'Argonne, Bordeaux



< PRÉCÉDENT

SUIVANT >

## \* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 7. Cas pratique

#### 3 – Caractéristiques du logement

Type de bien \*

Appartement

Nombre de pièce(s) \*

1 pièce

Type de location \*

Location non meublée

Epoque de construction \*

De 1946 à 1970

\* Critères obligatoires

**i** Vous pouvez saisir votre surface habitable et votre loyer hors charges afin de savoir automatiquement si votre loyer est conforme.

Surface habitable du logement en m<sup>2</sup>

25

Montant du loyer actuel

420

< PRÉCÉDENT

SUIVANT >

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 7. Cas pratique

#### 4 – Page de résultat

##### Caractéristiques du logement

- Adresse : 40 Cours de l'Argonne, Bordeaux (Zone 2)
- Type de bien : Appartement
- Nombre de pièce(s) : 1 pièce
- Type de location : Location non meublée
- Epoque de construction : De 1946 à 1970

##### Résultat de votre simulation

Compte tenu des caractéristiques du logement déclarées précédemment, le loyer de référence applicable est de **16.20€ /m<sup>2</sup>** (prix mensuel par m<sup>2</sup> hors charges).

**i** Votre loyer de 420€ hors charges pour 25m<sup>2</sup> soit 16.80/m<sup>2</sup> est **inférieur** au plancher légal.

Le plafond maximum à ne pas dépasser est de **19.40€ /m<sup>2</sup>**.

Loyer minoré au m <sup>2</sup>	Loyer de référence au m <sup>2</sup>	Loyer majoré au m <sup>2</sup>
11.30 €	16.20 €	19.40 € plafond à ne pas dépasser

*Prix mensuel du m<sup>2</sup> hors charges pour la période de référence du 15 Juillet 2022 au 15 Juillet 2023*

Le loyer de référence correspondant au loyer médian.

Le loyer de référence majoré (supérieur de 20 % au loyer de référence).

Le loyer de référence minoré (inférieur de 30 % au loyer de référence).

Le loyer de base établi entre propriétaire et locataire sera librement fixé dans la limite du plafond majoré.

À compter du 15 juillet, le contrat de bail doit mentionner le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 8 – Les contestations, demande de révisions, et les non conformités

## Que faire en cas de non-conformité?

1. Mise en relation locataire/propriétaire pour engager des échanges préalables et trouver un ajustement à l'amiable.
2. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant, l'une ou l'autre des parties peut **saisir la commission départementale de conciliation** (CDC). Selon les motifs de litiges, la saisine est obligatoire ou facultative.
3. Un **recours devant le juge judiciaire** est possible en cas d'échec de la phase de négociation qui pourra ordonner le remboursement des loyers trop perçus le cas échéant.

**Des sanctions administratives sont possibles dans les cas de non-conformité (loyer de base dépassant le LRM, bail non conforme, etc), de 5 000 € et plus.**

## • L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 8 – Les contestations, demande de révisions, et les non conformités

#### Au renouvellement : action en diminution du locataire

- Action possible si le loyer fixé au bail (hors complément de loyer) est supérieur au LRM
  - LRM pris en compte = celui en vigueur à la date de la proposition de loyer
- 5 mois avant le terme du bail : proposition de loyer (dans les conditions de forme applicables au congé) + reproduction de l'article 140 de la loi ELAN+ LRM servant à déterminer nouveau loyer
- En cas de refus ou de non réponse (4 mois avant le terme du bail) : saisine de la CDC
- À défaut de conciliation :
  - saisine du juge (avant le terme du contrat) => bail dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour une durée de 3 ou 6 ans
  - dans le cas contraire : bail reconduit aux conditions antérieures (éventuellement révisé)

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### 8 – Les contestations, demande de révisions, et les non conformités Au renouvellement : action en réévaluation du bailleur

⊙ Action possible si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré (LRm)

- LRm pris en compte = celui en vigueur à la date de la proposition de loyer
- Pour les contrats renouvelés à compter du 25 août 2022, il sera impossible de proposer une augmentation de loyer si le logement appartient à la classe énergétique F ou G

⊙ 6 mois avant le terme du bail :

- Proposition de loyer < LRm
- Mentions obligatoires : proposition de loyer (dans les conditions applicables au congé) + reproduction de l'article 140 de la loi ELAN + LRm servant à déterminer nouveau loyer

⊙ En cas de refus ou de non réponse (4 mois avant le terme du bail) : saisine de la CDC

⊙ Contestation de la proposition : par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

⊙ Saisine de la CDC et du juge : dans les mêmes conditions que l'action en diminution

# Réunion d'information

12 juillet 2022

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Le fonctionnement de l'encadrement des loyers

#### Mes recommandations :

**Le complément de loyer :** De très nombreux éléments peuvent justifier d'un complément de loyer : balcon, terrasse, grande hauteur sous plafond, qualité des aménagements, plusieurs pièces d'eau dans le logement, spa, hammam, belle vue (place et allée Tourny, grand théâtre, place Gambetta, les Quinconces, etc...), cave, grenier, garage (ou bail séparé)

**Mes recommandations :** louer meublé (possibilités plus fréquentes de donner congé au locataire / louer plus cher / fiscalité moindre) – louer séparément les garages ou place de stationnement.

## L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

### Le fonctionnement de l'encadrement des loyers

#### Mes recommandations :

#### 7. Les logements autres que ceux donnés en location à un particulier pour sa résidence principale.

L'encadrement des loyers ne s'applique qu'aux logements loués à un locataire qui en fait sa résidence principale (séjour plus de 8 mois par an et/ou centre de ses intérêts économiques).

De nombreux logements sont loués pour d'autres usages, ne relèvent alors pas de la loi de 89, et l'encadrement des loyers ne s'y applique pas, le bail relève alors du code civil :

- \* **Pied à terre de travail** : la personne à sa résidence principale à la campagne, et vient trois jours / 2 nuits par semaine à Bordeaux pour son travail : bail résidence secondaire
- \* **Location à une société** : qui veut par exemple y loger ses salariés.
- \* **Sous-Location** : notons que le sous-loyer ne peut pas dépasser le loyer principal.
- \* **Pied à terre de loisir** : Résidence secondaire à l'année.

**Ces situations ne doivent pas être détournées de leur objectif, ni utilisées en dehors de la situation pour laquelle elles sont prévus.**

# Réunion d'information

\* 12 juillet 2022

\* L'Hyper Réglementation des baux d'habitation

# Fin