

JURIDIQUE

Nouveau décret relatif à
l'évolution de certains loyers

Le décret n° 2020-945 du 30 juillet 2020 (J.O. du 31 juillet) régleme pour un an l'évolution de certains loyers, en modifiant de nouveau le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017.

Ce décret, au contenu identique par rapport au précédent décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019, s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021.

Il concerne les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants, c'est-à-dire les 28 agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013¹).

I. Les logements exclus du champ d'application du décret :

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II. Les logements soumis au décret :

A) Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire) :

Pour les logements reloués du 1^{er} août 2020 au 31 juillet 2021, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers) si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail² (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence³ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;

¹ A partir de ce lien, vous trouverez en annexe du décret l'ensemble des communes concernées par ce décret : http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=5D67A1CC6C904EB7496A96C6C174985E.tpdjo13v_2&dateTexte=?cidTexte=JORFTEXT000027399823&categorieLien=cid

² Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

³ Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.

- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;
- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

Concernant les 1^{er} et 3^{ème} cas de dérogations :

Aux termes de l'article 7 du décret du 27 juillet 2017 modifié, l'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh/m²/an (équivalent au maximum de la classe E), telle que calculée par une évaluation énergétique réalisée par une personne satisfaisant aux conditions prévues à l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation et établie selon les méthodes de calcul conventionnel mentionnées à l'article R134-5 du même code. Cette condition est présumée remplie pour un logement pour lequel la consommation en énergie primaire avant les travaux, constatée par un diagnostic de performance énergétique (DPE), était inférieure à 331 kWh/m²/an.

Cette condition est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

B) Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :

Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2020 et le 31 juillet 2021, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Concernant la 2nde limite :

Comme précédemment, le décret ajoute une condition sur la performance énergétique du logement qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (cette condition est reprise au dernier paragraphe du point II A).

La situation à Paris et Lille :

L'encadrement des loyers « loi ELAN » se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement.

Ainsi, à Paris et Lille, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral⁴ et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié.

En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

- s'il s'agit d'une relocation : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1° du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2° du décret).
- s'il s'agit d'un renouvellement de bail : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas à Paris et Lille (article 9, 3° du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

III. Autres informations émanant du décret :

- Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).
- Est exclu du montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charge en application de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989⁵ ou à une majoration du loyer en application de l'article 17-1, II de la même loi⁶.

⁴ A Paris : arrêté préfectoral du 4 juin 2020 ; à Lille : arrêté préfectoral du 30 janvier 2020.

⁵ « Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

⁶ « Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer. »

- Le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.
- Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire a fait l'objet d'une réévaluation sans que celle-ci ait été entièrement appliquée à la date à laquelle cessent les relations contractuelles entre le bailleur et le précédent locataire, le dernier loyer appliqué au précédent locataire s'entend du loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement, y compris la fraction non encore réévaluée.