



- Fiche Propriétaire - L'encadrement des loyers à Lille

L'encadrement des loyers s'applique à Lille et ses communes associées de Lomme et Hellemmes Lille à compter du 1^{er} mars 2020.

L'encadrement des loyers concerne la location vide ou meublée à titre de résidence principale dans le parc privé et s'applique à l'entrée dans un nouveau logement et au renouvellement du bail.

L'encadrement s'applique également au bail mobilité.

Le Préfet fixe, chaque année, par arrêté, des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les 4 zones définies sur le territoire de la Ville de Lille et ses communes associées, Hellemmes et Lomme.

Le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire Local des Loyers porté par l'ADIL.

Le **loyer médian** est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés, la première moitié lui est inférieure, la seconde supérieure.

Le **loyer de référence majoré** est égal au loyer de référence + 20%. Il permet de limiter le niveau des loyers fixés lors de l'entrée dans un nouveau logement et de diminuer le loyer au renouvellement du bail.

Le **loyer de référence minoré** est égal au loyer de référence - 30%. Il permet de limiter les réévaluations de loyers pratiquées au renouvellement du bail.

Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides.

Retrouvez [ici](#) l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence et la carte interactive

VOUS SIGNEZ UN BAIL AVEC UN NOUVEAU LOCATAIRE : COMMENT EST FIXÉ LE LOYER ?

Pour tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} mars 2020, le loyer de base est fixé dans la limite du loyer de référence majoré. Dans certains cas, un complément de loyer peut être appliqué :

Le loyer de base :

→ Si votre logement :

- n'a jamais été loué ;
- est vacant depuis plus de 18 mois ;
- a fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois (d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer).

Le loyer de base est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré établi par l'arrêté préfectoral.



- Fiche Propriétaire - L'encadrement des loyers à Lille

→ Sinon, le loyer de base est égal, sans pouvoir excéder le loyer de référence majoré, au loyer de l'ancien locataire, qui doit être mentionné dans le contrat de location. Il est toutefois possible de prendre en compte la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) si elle n'a pas été appliquée durant les 12 derniers mois.

Deux dérogations sont possibles sans toutefois dépasser le loyer de référence majoré :

1. Si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de 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 par le précédent locataire, éventuellement révisé.

Les références doivent être jointes au contrat et répondre aux critères fixés par décret du 31 août 1990 modifié par le décret du 10 juin 2015

2. Si des travaux d'amélioration ou des travaux liés à la décence ont été réalisés depuis la dernière location : la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux TTC. Le coût des travaux doit être au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (Consulter l'ADIL pour la nature, les modalités de réalisation des travaux et la condition de performance énergétique applicable depuis le premier janvier 2020)

Complément de loyer :

Un complément de loyer peut être appliqué si votre 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.

Pour les locations meublées, il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Les caractéristiques du complément de loyer :

- ne doivent pas avoir déjà été prises en compte pour déterminer les loyers de référence, il ne peut donc s'agir ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction ;
- doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Attention, un complément de loyer ne peut pas être appliqué à un loyer inférieur au loyer de référence majoré.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques le justifiant sont obligatoirement mentionnés dans le bail.

Contestations :

→ Si Votre loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré : votre locataire peut demander une diminution du loyer devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ou directement devant le tribunal dans les 3 ans à compter de la signature du bail.



- Fiche Propriétaire - L'encadrement des loyers à Lille

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision du tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail. Vous devrez rembourser le trop-perçu au locataire.

→ Le locataire peut contester le complément de loyer dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail en saisissant la CDC.

Vous devez alors démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort qui justifient un complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique.

En cas d'échec de la conciliation, le locataire dispose de 3 mois à compter de l'avis de la commission pour saisir le tribunal afin de demander l'annulation ou la diminution du complément de loyer.

Le nouveau complément de loyer résultant de l'accord entre les parties en commission ou décidé par le tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail.

Sanction en cas de non-respect de l'encadrement de loyer par le bailleur :

Le préfet pourra exiger du bailleur la diminution du loyer et la restitution du trop-perçu du locataire. En cas de refus de se conformer à cette mise en demeure, le préfet pourra prononcer à son encontre une amende (montant maximum de 5 000€ pour une personne physique et de 15 000€ pour une personne morale).

VOTRE BAIL ARRIVE À ÉCHEANCE

2 situations :

1. En cas de reconduction tacite du bail, le loyer peut être uniquement révisé en fonction de la variation de l'IRL prévue dans le contrat de location.
2. En cas de renouvellement de bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont possibles :

Action en diminution de loyer :

Le locataire peut vous faire une proposition de diminution de loyer si le loyer fixé au bail (hors complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition de loyer.

Cette proposition doit être faite au moins 5 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. La proposition doit, à peine de nullité, respecter le formalisme imposé.

En cas de refus ou d'absence de réponse de votre part 4 mois avant le terme du bail, le locataire a la possibilité de saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, il peut saisir le tribunal avant le terme du contrat.

A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.



- Fiche Propriétaire - L'encadrement des loyers à Lille

Action en augmentation de loyer :

Vous pouvez faire à votre locataire une proposition d'augmentation du loyer s'il est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition de loyer.

Cette proposition doit parvenir au locataire au moins 6 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Il est important de se rapprocher de l'ADIL pour s'assurer que la proposition respecte, le formalisme imposé à peine de nullité.

Le loyer proposé ne peut être qu'inférieur ou égal au loyer de référence minoré en vigueur.

Si le locataire refuse cette proposition ou n'y répond pas (4 mois avant le terme du contrat), vous pouvez saisir la CDC.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer en fournissant des références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Se rapprocher de l'ADIL pour connaître les critères que doivent respecter ces références (nombre, nature et caractéristiques)

En cas d'échec de la conciliation, vous pouvez saisir le tribunal avant le terme du contrat.

La hausse de loyer sur laquelle vous vous mettez d'accord avec le locataire ou décidée par le tribunal s'appliquera par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'appliquera par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10%.

A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

Qu'est-ce que la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ?

La commission de conciliation permet au locataire et au bailleur de chercher ensemble une solution au litige qui les oppose sans avoir recours au tribunal. Elle est composée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires représentatives au niveau départemental.

Les démarches devant la commission sont gratuites.

DANS LE NORD :

Direction Départementale de la Cohésion sociale
Mission Accès au Logement - Commission de
Conciliation.
Cité administrative
175 rue Gustave Delory
BP 82008 - 59 011 Lille cedex

DANS LE PAS-DE-CALAIS

Résidence Saint-Pol
Direction départementale de la cohésion sociale
14, voie Bossuet
BP 20960
62033 Arras Cedex

L'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

vous informe par téléphone au **03 59 61 62 59**



- Fiche Propriétaire -

L'encadrement des loyers à Lille

vous reçoit sur rendez-vous au **7 bis rue Racine – 59000 LILLE**