Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

Encadrement des loyers non respecté : les conseils pour les locataires

Selon le baromètre de l'observatoire de l'encadrement des loyers publié en octobre 2023 par la Fondation Abbé Pierre, 30% des annonces analysées en 2023 en France dépassaient le plafond de loyer. Les disparités sont importantes selon les villes, avec 37% d'annonces au-dessus du plafond à Lille, 34% à Lyon-Villeurbanne, et 28% à Paris. Bien que les chiffres soient en baisse, il est essentiel pour les locataires de rester vigilants face aux montants de loyer annoncés par les bailleurs.

Fonctionnement de l'encadrement des loyers
Le dispositif d'encadrement des loyers, instauré par les lois Alur et Elan, vise à éviter les abus en fixant une fourchette de prix pour les loyers dans les zones tendues. Dans ces zones, le loyer doit être compris dans une fourchette de prix établie par arrêté préfectoral à partir d'un loyer médian de référence. Certaines zones sont également soumises à un décret d'encadrement des loyers à la relocation, empêchant l'augmentation du loyer entre deux locataires, sauf exceptions.

Voici les conseils de Garantme, plateforme créée en 2017 dédiée aux professionnels de l'immobilier afin

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

de sécuriser les processus de gestion locative, pour faire respecter l'encadrement des loyers.

Vérifier si le loyer est trop élevé
Le propriétaire doit respecter l'encadrement des loyers dans les zones concernées.

1. Vérifier si le logement est en zone tendue : si le logement est situé en zone tendue, l'encadrement des loyers doit s'appliquer.

2. Se renseigner sur le plafond du loyer : consulter en mairie le loyer de référence pour un logement aux critères similaires.

3. Le cas du complément de loyer : les propriétaires peuvent demander un complément pour des caractéristiques exceptionnelles du logement. En cas d'abus, ce complément peut être contesté.

Quels recours pour le locataire en cas de non-respect ?
Le locataire peut faire baisser son loyer en contactant la mairie ou la préfecture.

1. Demander une diminution de loyer : contacter d'abord le bailleur pour signaler le dépassement et demander une réduction du loyer.

2. Saisir la mairie ou la préfecture : si le bailleur ne réagit pas, s'adresser à la mairie ou à la préfecture. Les propriétaires peuvent être sanctionnés d'une amende allant jusqu'à 5 000€ (15 000€ pour les personnes morales).

3. Contester un complément de loyer abusif : saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 mois suivant la signature du bail. Si le CDC n'intervient pas favorablement, il faut, dans les 3 mois suivants, saisir le juge des contentieux et de la protection.

L.G.

L'indexation des loyers d'habitation plafonnée à 3,5 %

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

Depuis une loi du 8 février 2008 « pour le pouvoir d'achat » (déjà !), l'indice de révision des loyers (IRL) est calculé sur l'évolution des prix à la consommation. Mais ces derniers mois, l'inflation explose pour atteindre des niveaux plus connus en France depuis longtemps : entre 8 et 10 % sont attendus fin 2022 !

Conséquence pour les locataires : le dernier indice de révision de loyer, sorti le 13 juillet 2022, permet une hausse des loyers de 3,6%, et ce pourcentage ne peut qu'augmenter dans les prochains mois.

Plafonnement de l'indexation
Pour protéger le pouvoir d'achat des locataires de hausses insoutenables, le Gouvernement a donc décidé de prévoir un plafonnement de l'indexation. Le plafonnement de l'indexation est fixé à 3,50 % en France métropolitaine ; 3,50 % en Corse mais ce taux pourra y être baissé jusqu'à 2 % près consultation pour avis de l'assemblée de Corse ; 2,50% en Outre-mer.

Des propriétaires attentifs
Selon une étude menée du 7 au 15 juillet 2022 auprès des propriétaires-bailleurs de PAP, 66% des propriétaires n'appliquent pas la révision de loyer en cours de bail, soit parce que le dispositif leur paraît complexe, soit parce qu'ils souhaitent conserver de bonnes relations avec leurs locataires.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

DR

Renforcement de l'encadrement des loyers
Dans vingt-quatre villes de métropole s'applique aujourd'hui un encadrement des loyers consistant en un plafonnement des loyers d'habitation (Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Bordeaux, Montpellier, Plaine Commune et Est Ensemble). Cette mesure s'y justifie notamment par un niveau élevé des loyers.

Le complément de loyer
Or, la loi elle-même permet un dépassement du plafond, appelé « complément de loyer », lorsque le logement dispose de caractéristiques de confort ou de localisations relativement exceptionnelles. La loi ne définit cependant pas la nature de ces caractéristiques… pas plus que leur valorisation.

Trop fréquent ?
Résultat, le complément de loyer est fréquent. D'après une étude menée sur les annonces de location publiées sur PAP à Paris en 2021, 42,1% des annonces appliquent un complément de loyer. Le phénomène est encore plus marqué sur les surfaces de moins de 20 m², qui appliquent un complément de loyer à 73,2 %… ce qui ne les empêche pas d'être les biens qui reçoivent le plus de contacts (entre 60 et 80 en moyenne).

Pas vrai pour tous les logements
Face à ce constat, la loi pouvoir d'achat liste les défauts des logements qui ne peuvent faire l'objet de complément de loyer. Ainsi, un logement ne pourra plus faire l'objet d'un complément de loyer : S'il dispose de sanitaires sur le palier ; En présence de signes d'humidité sur certains murs ; S'il est de classe F ou G s'agissant de son niveau de performance énergétique ; Si des fenêtres laissent anormalement passer l'air (hors grille de ventilation) ; En présence d'un vis-à-vis de moins de dix mètres ; En cas d'infiltrations ou d'inondations provenant de l'extérieur du logement ; En cas de problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ; En présence d'une installation électrique dégradée ; En cas de mauvaise exposition de la pièce principale.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

Indexation du loyer

Les passoires énergétiques dans la ligne de mire
L'interdiction du complément de loyer pour les logements classés F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une nouvelle mesure qui s'inscrit dans la lutte contre ce qu'on appelle les 'passoires énergétiques ou thermiques'. Rappelons que depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les logements de la classe F ou G : ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer entre deux locataires en zone tendue… règle étendue à toute la France à compter du 24 août 2022 ; ne pourront plus, à compter du 24 août 2022, faire l'objet d'une indexation en cours de bail ; que les logements classés G seront interdits à la location en 2025 puis les logements classés F en 2028.

Les logements énergivores seront interdit en 2023
Et même que depuis la loi Climat de 2019, les logements dont la consommation excède 450 kWh/m²/an seront interdits à la location dès le 1er janvier 2023… Ces mesures de plus en plus strictes posent néanmoins de sérieux problèmes d'application. Après un couac important sur le Diagnostic de Performance Energétique fin 2021, un décret est actuellement en cours de préparation pour décaler la mise en place de l'Audit énergétique à la vente, initialement prévu le 1er septembre 2022.

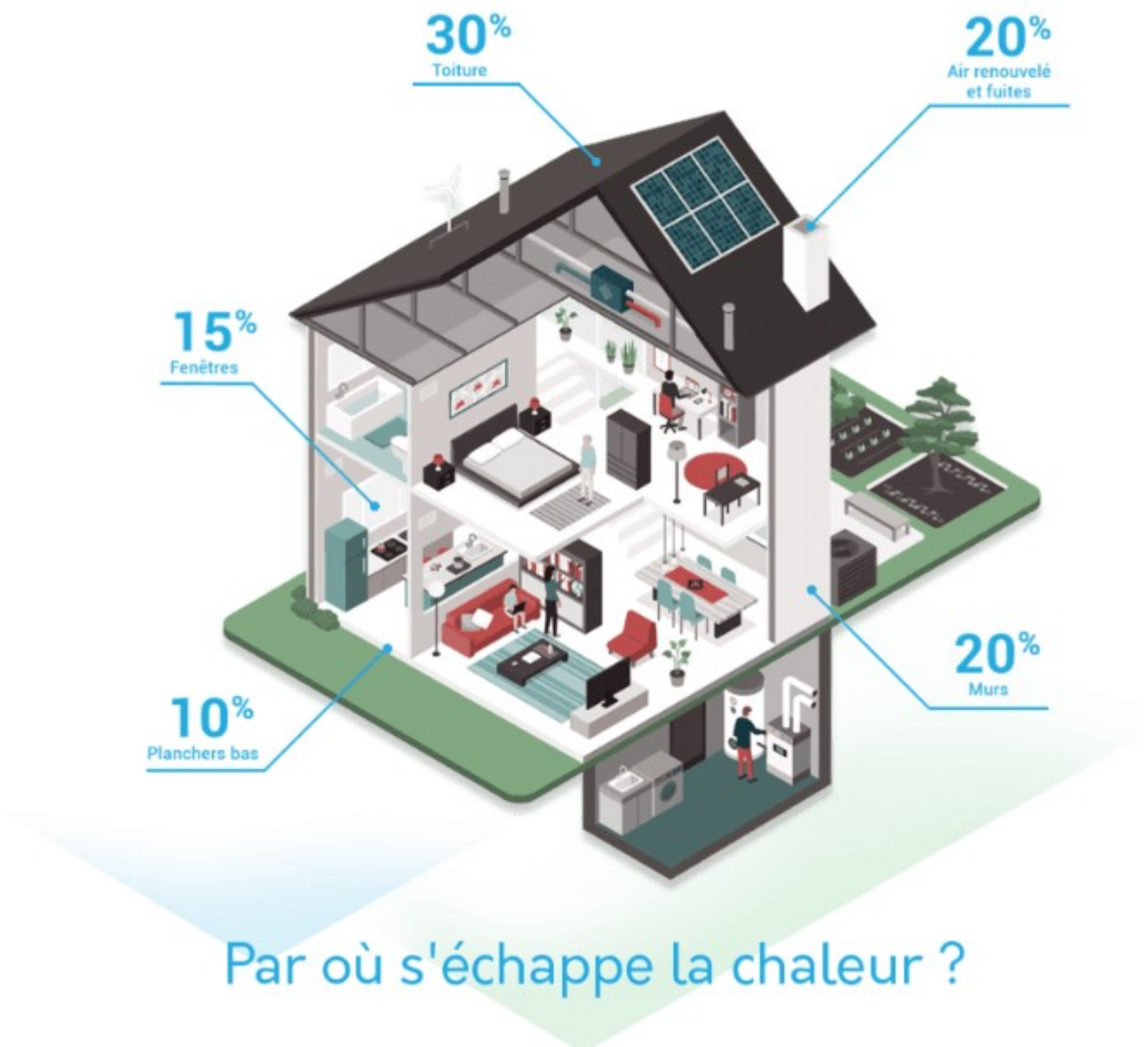
MaPrimeRénov
Quant aux aides (en particulier MaPrimeRénov), elles sont essentiellement utilisées pour des gestes, comme le changement du système de chauffage, plutôt que des rénovations globales. Sans oublier les difficultés pour les logements en copropriété à faire voter des travaux d'isolation à l'échelle de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

l'immeuble !

Trop de 'passoires énergétiques'
Ainsi, peu de logements sont actuellement sortis de leur statut de « passoire thermique ». On voit mal comment ces logements pourraient sortir du parc locatif, ce qui entrainerait une pénurie d'offres supplémentaire… et risquerait de poser des problèmes de pouvoir d'achat.



La démarche de PAP

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 19 avril 2025

Ces dernières années, plusieurs lois sont venues encadrer plus strictement les locations et PAP (de particulier à particulier) met tout en œuvre pour informer les propriétaires de ces nouvelles lois.

Décrypter la Loi
Mais les lois ne sont pas toujours simples… d'autant qu'elles s'enchainent rapidement ! C'est pour cette raison, qu'au-delà de l'information, nous avons centralisé toutes les informations et proposé de véritables outils qui permettent de respecter les règles simplement. De plus, nos équipes sont joignables par téléphone pour répondre à toutes les questions. Notre objectif est toujours le même : la location de particulier à particulier doit rester sûre, simple, conforme à la loi… et toujours économique !

A propos de Particulier A Particulier (PAP.fr)
Particulier A Particulier est le défenseur historique des transactions immobilières de particulier à particulier. Avec plus de neuf millions de visites par mois sur son site PAP.fr (chiffres Médiamétrie) et des centaines de milliers d'annonces publiées chaque année, PAP reste l'acteur qui réalise le plus de transactions sur le marché de l'ancien en France. L'entreprise, fondée en 1975, se distingue par les nombreux services qu'elle propose aux vendeurs, aux acheteurs, aux propriétaires-bailleurs et aux locataires : estimation du prix de vente, gestion des contacts, aide juridique, service clients basé à Paris et dans six grandes villes françaises, guides, contrats, lettres-types.
MH