

Encadrement des loyers à Lille

Dossier de presse

Lille, le 16 décembre 2016

Contact presse

Ministère du Logement et de l'Habitat durable
55 rue Saint Dominique, 75007 Paris - 01 44 49 89 13
www.logement.gouv.fr

SOMMAIRE

L'encadrement des loyers.....	5
Le dispositif d'encadrement des loyers prévu par Alur	6
L'observation des loyers.....	8
L'encadrement des loyers à Lille	10
L'Observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise.....	10
Principaux résultats de l'étude	11
L'encadrement des loyers à Lille.....	12
www.encadrementdesloyers.gouv.fr Le site pour tester son loyer	14
Un test en 7 clics	14
Des rubriques d'information	16

L'encadrement des loyers

Première dépense des ménages, le logement est une préoccupation majeure des Français qui y consacrent 20 % de leurs revenus en moyenne. Parmi les locataires du parc privé, un ménage sur cinq y consacre même plus de 40% de ses revenus.

L'accès à un logement abordable détermine la qualité de vie au quotidien. Pour limiter la hausse des loyers et mettre fin aux abus, le gouvernement a choisi d'encadrer les loyers en agissant par étapes.

- Tout d'abord en encadrant l'évolution des loyers lors de la relocation d'un logement ou lors du renouvellement du bail, dans les « zones tendues », agglomérations qui connaissent une forte tension du marché locatif. A cet effet, un décret a été pris dès l'été 2012 et est reconduit tous les ans depuis. Dans les communes concernées, le loyer ne peut donc pas être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers fixé chaque année.
- Parallèlement, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a créé un nouveau dispositif, pérenne et complémentaire, d'encadrement du niveau des loyers.

Le dispositif instauré par la loi Alur a pour ambition :

- d'éliminer les loyers excessifs, voire abusifs, constatés dans les secteurs les plus tendus ;
- de limiter le niveau des loyers et contenir fermement leur progression ;
- de préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement.

Entré en vigueur le 1^{er} août 2015 à Paris, l'encadrement sera effectif à Lille à partir du 1^{er} février 2017 et a vocation à s'étendre à l'agglomération parisienne en 2018.

Focus sur l'encadrement annuel des loyers en zone tendue

Tous les ans, un décret est pris pour encadrer l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Il concerne 28 agglomérations où la tension sur le marché locatif est particulièrement forte.

Ce décret vise à encadrer l'évolution du montant des loyers, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, dans des zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif.

Le décret s'applique aux locations meublées au même titre que les locations nues.

Le périmètre géographique d'application du dispositif a évolué avec l'entrée de nouvelles agglomérations : Ajaccio, Bastia, Bayonne, Draguignan, Arcachon, Saint Nazaire, Sète, Thonon-les-Bains.

En revanche, certaines agglomérations sortent du dispositif : Amiens, Arras, Caen, Compiègne, Creil, Le Havre, Rennes, Rouen, et l'Outre-mer.

[Retrouvez en ligne la liste des zones tendues](#)

Fonctionnement

Au moment du renouvellement du bail ou du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Pour calculer l'augmentation du montant du loyer, le propriétaire doit avoir pris connaissance des 3 éléments suivants :

- le montant du loyer,
- le nouvel IRL du trimestre de référence (prévu dans le bail ou publié par l'Insee au moment de la signature du bail),
- et l'IRL du même trimestre de l'année précédente.

Le calcul est le suivant : loyer du précédent locataire x IRL en cours / IRL du même trimestre de l'année précédente.

Cette mesure vise à stopper la spéculation et les hausses abusives des loyers dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'immobilier. Néanmoins, des dispositions particulières sont prévues pour ne pas pénaliser les propriétaires qui pratiquent un niveau de loyer inférieur au prix du marché ou ceux qui souhaitent rénover leur logement.

Le dispositif d'encadrement des loyers prévu par Alur

La loi Alur a créé un nouveau dispositif d'encadrement des loyers complémentaire au décret annuel présenté ci-dessus. Il s'appuie sur trois indicateurs construits à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers agréés par le ministère :

- un **loyer de référence** fixé, par m², à partir du loyer médian observé pour la catégorie de bien (T1, T2, T3, etc.) et le quartier concernés ;
- un **loyer de référence majoré** fixé, par m², à 20 % au-dessus du loyer de référence et correspondant au seuil au-delà duquel les loyers seront considérés anormalement élevés ;
- un **loyer de référence minoré** fixé, par m², à 30% en-dessous du niveau du loyer de référence. Il correspond au seuil en-dessous duquel les loyers peuvent être considérés comme manifestement sous-évalués au regard du marché.

Le loyer médian, une valeur sûre

Loyer moyen/loyer médian

Le loyer moyen correspond à la moyenne des prix des loyers (somme de tous les loyers divisée par le nombre de loyers considérés). Le loyer médian est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés : la première moitié est inférieure au loyer médian, la seconde supérieure.

Prenons un immeuble de 10 logements. Si le loyer médian est de 20 €/m², cela signifie que cinq logements affichent un loyer supérieur à 20 €/m² et que les cinq autres ont un loyer moins cher. Dans cet immeuble, le loyer moyen pourrait être de 25 €/m², si certains loyers sont élevés, ou de 15 €/m² si certains loyers sont très peu onéreux.

Pourquoi avoir choisi le loyer médian ?

Le loyer moyen est plus volatile. Reprenons l'exemple de l'immeuble de dix logements. Il suffit que quelques-uns des 10 loyers augmentent fortement pour que le loyer moyen augmente.

Le loyer médian dispose d'une inertie plus forte : il n'évolue que si un des cinq loyers inférieurs à 20 €/m² dépasse cette valeur médiane de 20 €/m². Ainsi, même si les loyers augmentent, tant que cinq des dix loyers demeurent inférieurs à 20 €/m², le loyer médian reste inchangé.

Le complément de loyer

Lorsque le logement présente certaines caractéristiques (localisation, confort) déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base. Il ne s'applique que si le loyer est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement.

Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour le contester en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge du tribunal d'instance.

L'observation des loyers

Pour observer au mieux les marchés locatifs locaux et informer en toute transparence les citoyens, l'Etat, avec l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, ont mis en place dès fin 2012 un réseau qui compte désormais **vingt-cinq observatoires locaux des loyers**.

[Retrouvez en ligne le site du réseau des observatoires locaux des loyers](#)

Ils s'appuient sur certains dispositifs locaux d'observation des loyers déjà existants, issus d'initiatives locales impulsées par des ADIL (Agences départementales d'information sur le logement), des agences d'urbanisme et des collectivités locales. Chaque observatoire local s'est constitué en partenariat avec des acteurs locaux multiples : collectivités locales, fédérations et syndicats de l'immobilier, acteurs du logement social, caisses des allocations familiales, associations représentant les locataires, etc.

Une méthodologie de recueil et de traitement des données pour obtenir des résultats fiables sur les loyers a été développée et soumise, à chaque étape de sa réalisation, à l'avis d'un comité scientifique composé d'experts indépendants.

Les observatoires souhaitant être agréés doivent en outre respecter les conditions prévues par Alur et le décret du 5 novembre 2014, en associant notamment à leur gouvernance des personnes qualifiées.

Les observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux.

Chaque observatoire du réseau s'engage à respecter le cadre légal (notamment la loi informatique et libertés), comme les engagements de confidentialité sur les données individuelles ou commerciales pris auprès de chacun de ses partenaires fournisseurs de données.

Les observatoires ont une vocation statistique, ils s'engagent à ne pas fournir de données individuelles à des tiers, notamment à des fins commerciales, ou d'opérations de contrôles économique ou fiscal individuels.

Dans une logique de transparence de leur activité, les observatoires s'engagent à diffuser :

- des résultats fiables, en éclairant leur niveau de précision.
- des données anonymisées dans un format réutilisable, de façon non-discriminatoire, à toute personne qui en fait la demande, à condition que le demandeur s'engage à respecter des règles statistiques assurant la qualité de l'usage de ces informations.

Ils sont tenus de diffuser un rapport de résultats, selon une trame définie pour l'ensemble du réseau.

La mise en réseau des observatoires locaux leur permet de partager leur expérience, de se former et de faire évoluer une méthodologie commune. Des réunions d'échange ou de formation sont régulièrement organisées, et un extranet permet de partager les informations utiles. Ce réseau mutualise une partie des traitements statistiques (contrôle des données, calcul des résultats, calcul des zonages) auprès de l'OLAP et de l'ANIL.

Les Observatoires du réseau

Observatoire des loyers de l'agglomération rennaise
Observatoire des loyers de l'agglomération lilloise
Observatoire des loyers de la Gironde
Observatoire des loyers de l'agglomération de Besançon
Observatoire des loyers des Alpes-Maritimes
Observatoire des loyers dans la communauté urbaine d'Alençon
Observatoire des loyers de l'agglomération de Montpellier
Observatoire de l'agglomération de Sète
Observatoire de l'agglomération toulousaine
Observatoire des loyers de La Rochelle
Observatoire des loyers des Bouches-du-Rhône
Observatoire des loyers du Sud Loire – proche Haute-Loire
Observatoire locatif privé de l'agglomération nantaise
Observatoire du parc privé du Var
Observatoire de l'agglomération brestoise
Observatoire des loyers de l'agglomération grenobloise
Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
Observatoire des loyers de la Vendée
Observatoire des loyers de l'agglomération nancéienne
Observatoire des loyers privés de La Réunion
Observatoire local des loyers de l'agglomération lyonnaise
Observatoire local des loyers de l'unité urbaine de l'agglomération bayonnaise
Observatoire local des loyers de Nîmes Métropole
Observatoire local des loyers du Bas-Rhin
Observatoire local des Loyers du territoire du Grand Clermont

Les étapes de l'encadrement des loyers

1. Constitution d'un observatoire des loyers
2. Agrément de l'observatoire des loyers du territoire concerné
3. Recueil des données par l'observatoire auprès des professionnels et des particuliers puis publication des données
4. Arrêté du préfet de département (ou du préfet de région pour l'Île-de-France) qui fixe annuellement les loyers de référence pour chaque catégorie de logement et secteur géographique

L'encadrement des loyers à Lille

Lille, reconnue comme la 3^{ème} ville la plus chère de France, présente un marché locatif particulièrement tendu et concentre 50% de l'ensemble du parc locatif de l'ensemble de la métropole lilloise. Pourtant, parmi les 20 villes les plus grandes de France, Lille se classe en 18^e position en termes de revenu médian. Cette situation est le résultat d'une hausse continue des prix depuis le début des années 2000. Lille fait ainsi partie des zones tendues pour lesquelles, une action vigoureuse est nécessaire afin de limiter l'inflation et de redonner du pouvoir d'achat à ses habitants.

L'Observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise

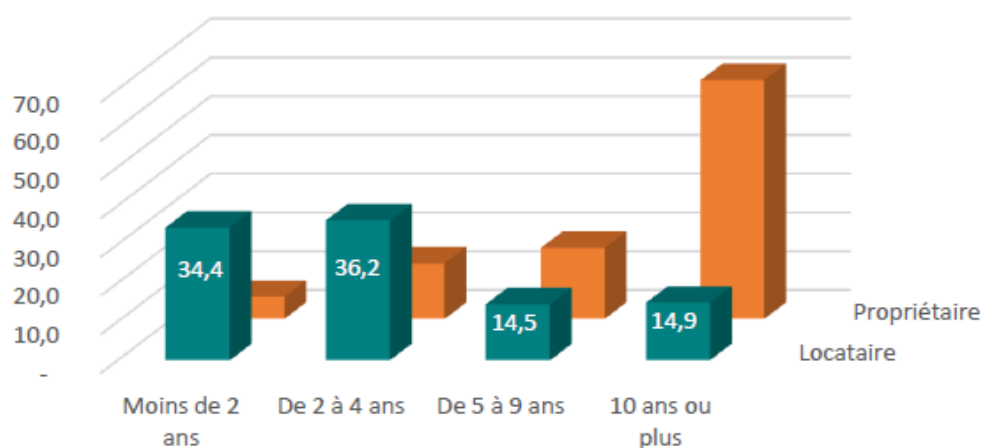
Première étape avant l'encadrement des loyers, l'Observatoire local des loyers de l'agglomération lilloise, piloté par l'Agence Départementale d'Information sur le logement (ADIL) du Nord, a été agréé le 25 mars 2015. Pendant un an et demi, il a enquêté pour disposer d'informations sur les prix pratiqués dans l'ensemble des différents quartiers de l'agglomération lilloise.

Chiffres clés sur le parc de logement de l'agglomération lilloise

Les résultats de l'enquête 2016 nous montrent que la location de logements non meublés ne représente que **23 %** du parc privé de logements dans l'agglomération lilloise. Ce chiffre monte à **41 %** pour la commune de Lille. Ces locations sont à 75 % des appartements dans l'agglomération et à 90 % à Lille.

Les logements de petite taille (T1 et T2) représentent 48,8 % du parc privé loué vide de l'agglomération et 67 % à Lille.

Par ailleurs, dans le parc privé, à l'échelle de l'agglomération, 71 % des locataires ont emménagé depuis moins de 5 ans, un chiffre qui atteint 78,5 % à Lille.



Les loyers moyens dans l'agglomération lilloise

Studio : Une surface moyenne de 27m² pour un loyer mensuel moyen de 410€.

T2 : Une surface moyenne de 44m² pour un loyer mensuel moyen de 534€.

T3 : Une surface moyenne de 65 m² pour un loyer mensuel moyen de 673€.

T4 et plus : Une surface moyenne de 90 m² pour un loyer mensuel moyen de 811€.

Principaux résultats de l'étude

Le loyer médian des logements du parc privé locatif loué vide est de **11,1€/m²**.
Les logements ont une surface moyenne de **60m²**.

- **Pour les maisons,**

Le loyer médian est de 8,8€/m² et la surface moyenne de 88m².

- **Pour les appartements,**

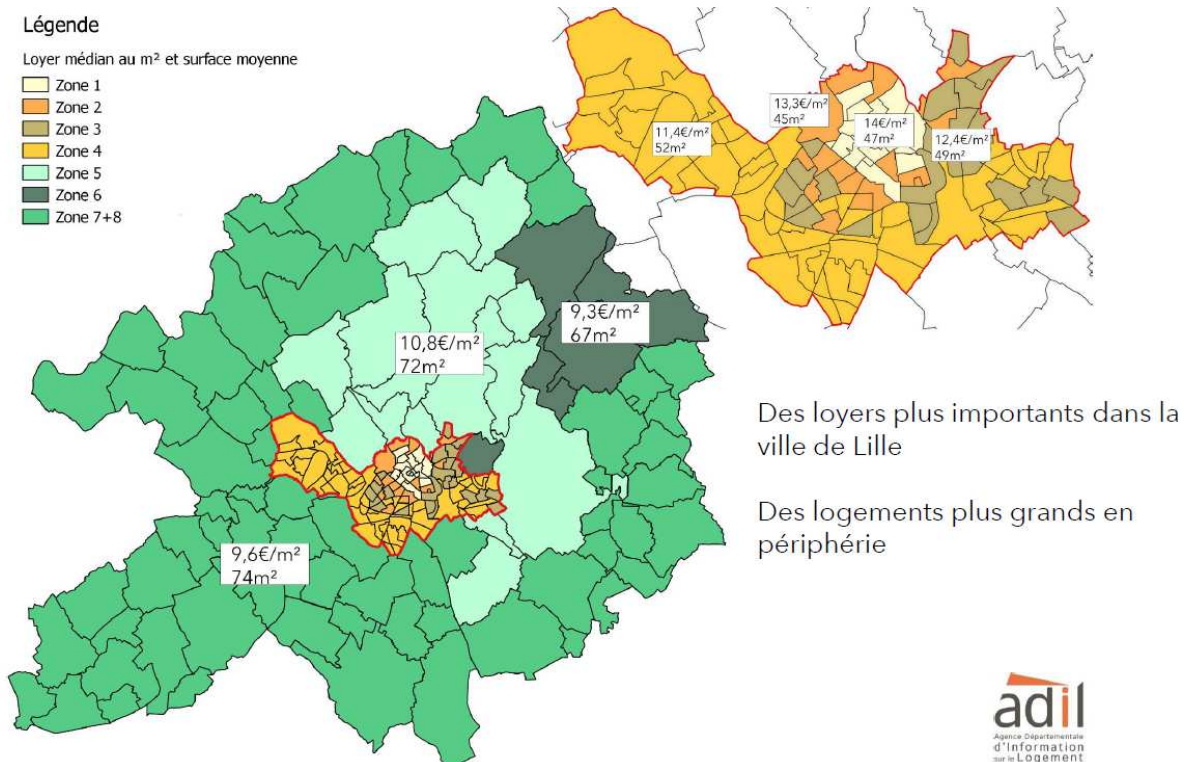
Le loyer médian est de 12€/m² et la surface moyenne de 51m².

Influence de la taille du logement

Premier constat : plus le logement est grand, plus le loyer médian au m² est bas.

Second constat : la décroissance des loyers la plus importante se situe entre les studios et les deux pièces.

Influence de la localisation



Influence de l'ancienneté du locataire

Premier constat : plus le bail du locataire est ancien, moins le prix médian au m² est élevé.

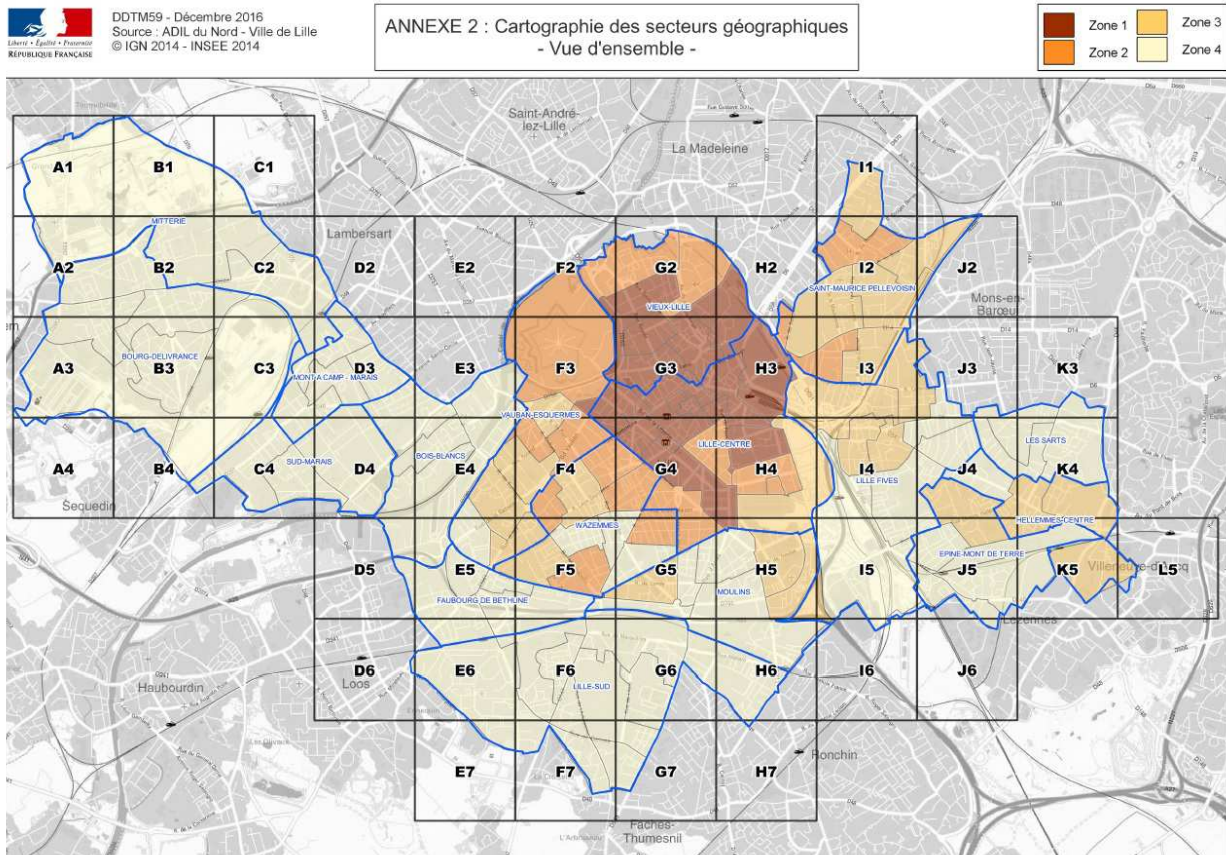
Deuxième constat : le loyer médian au mètre carré est de 11,8€ sur l'ensemble de l'agglomération pour les personnes ayant emménagé dans l'année, soit un différentiel de 3,5€/m² entre les loyers de marché et les personnes ayant emménagé depuis plus de 10 ans (8,3€/m²).

Un loyer moyen de 606€ pour 55 m² pour les personnes ayant emménagé dans l'année.

Un loyer moyen de 574€ pour 72 m² pour les personnes ayant emménagé depuis plus de 10 ans.

L'encadrement des loyers à Lille

Ce travail a permis de déterminer une grille indiciaire pour les quatre premiers secteurs géographiques de l'agglomération lilloise qui correspondent à la commune de Lille et aux communes associées d'Hellemmes et de Lomme.



La grille indiciaire détermine un loyer de référence exprimé en euro au mètre carré, hors charge, en fonction du type de location (meublée ou non), du nombre de pièces et de l'époque de construction pour chaque quartier.

[Retrouvez en ligne la grille indiciaire.](#)

Exemple en zone 1 - rue des Ponts de Comines - Centre

Appartement de Type 2 de 27 m² dans une copropriété construite avant 1946, non meublé, en gestion directe par le propriétaire

Loyer de référence = 14€/m² soit 378€

Loyer de référence majoré = 16,8€/m² soit 453€

Exemple en zone 2 - rue Manuel - Wazemmes

Appartement de Type 1 de 24m² dans une maison divisée construite avant 1946, non meublé, en gestion déléguée à un professionnel

Loyer de référence = 17,3€/m² soit 415€

Loyer de référence majoré = 20,8€/m² soit 499€

Exemple en zone 3 - rue de Rivoli - Fives

Maison de Type 4 de 70 m² construite avant 1946, non meublée, en gestion déléguée à un professionnel

Loyer de référence = 9,7€/m² soit 679€

Loyer de référence majoré = 11,6€/m² soit 812€

www.encadrementdesloyers.gouv.fr

Le site pour tester son loyer

Lancée cet été par Emmanuelle Cosse, la plateforme numérique www.encadrementdesloyers.gouv.fr permet à chacun, locataire comme propriétaire, de s'assurer que son loyer respecte la loi et, le cas échéant, de connaître les recours possibles pour faire valoir ses droits. Pour les personnes en recherche d'une location ou d'un locataire à Lille, cet outil permet de s'assurer que les loyers proposés ne sont pas excessifs.

En quelques clics, l'internaute renseigne les caractéristiques de son appartement pour tester son loyer et s'assurer qu'il ne dépasse pas le plafond autorisé. **En cas de loyer trop élevé, le site délivre toutes les informations pratiques pour entamer le dialogue** avec son propriétaire, **saisir la commission de conciliation**, voire le tribunal d'instance si l'entente amiable n'est pas possible.

Un test en 7 clics

A l'intention des locataires et des propriétaires, le test « Mon loyer est-il trop élevé ? » permet d'évaluer si son loyer est conforme à la réglementation en vigueur.



A Paris, les loyers sont encadrés depuis le 1^{er} août 2015. A Lille, les loyers seront encadrés à partir du 1^{er} février 2017. Pour connaître le loyer de référence quartier par quartier et le loyer maximum à ne pas dépasser dans ces deux villes.

Faites le test !

1 - LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE ?

2 - ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

3 - NOMBRE DE PIÈCES

4 - TYPE DE LOCATION

5 - DATE DE SIGNATURE OU DE RENOUVELLEMENT

Mon loyer est-il trop élevé ?

Je fais le test

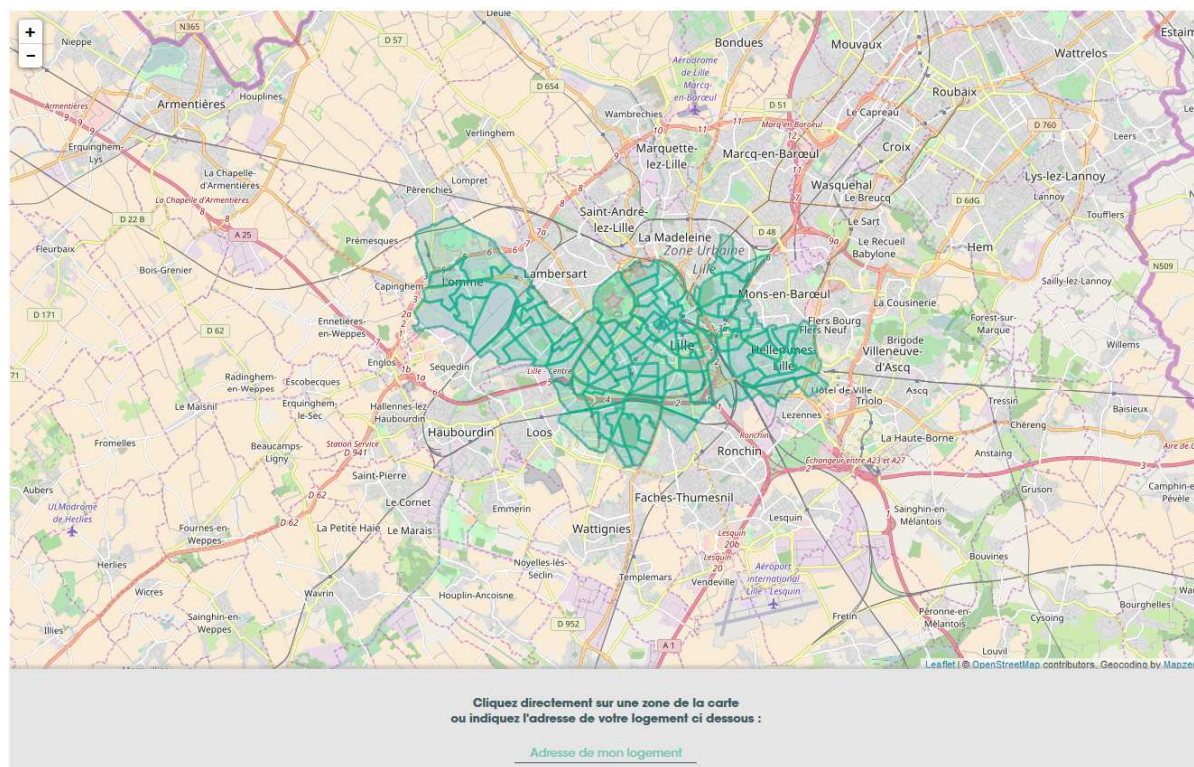
À PARIS

À LILLE

En sept étapes successives, l'internaute renseigne les informations nécessaires pour déterminer si son loyer reste dans le cadre :



Une carte interactive permet de sélectionner le quartier dans lequel se situe le logement concerné ou de saisir directement l'adresse.



A la fin du test, si l'internaute s'aperçoit que son loyer dépasse le plafond autorisé, toutes les informations lui sont fournies pour engager les démarches nécessaires à la régularisation de sa situation.

LOCATAIRE : QUE FAIRE SI MON LOYER EST TROP ÉLEVÉ ?

Si votre loyer n'est pas conforme à l'encadrement des loyers mis en place à Paris depuis le 1er août 2015, plusieurs solutions s'offrent à vous :

[Le dialogue avec votre propriétaire](#)

[La commission de conciliation](#)

[Le tribunal d'instance](#)

Des rubriques d'information

Quatre rubriques donnent l'ensemble des informations nécessaires aux locataires et aux propriétaires.



COMPRENDRE L'ENCADREMENT DES LOYERS

L'encadrement des loyers à Lille s'appliquera pour toute signature du bail d'un logement à partir du 1^{er} février 2017.

Ce mode d'emploi donne toutes les informations nécessaires à la compréhension du dispositif.

Des exemples de cas pratiques sont fournis pour permettre une compréhension rapide des situations.



LOYER TROP ÉLEVÉ ?

Un loyer supérieur au montant maximum autorisé dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers doit être régularisé.

Du règlement à l'amiable entre locataires et propriétaires au recours judiciaire, plusieurs solutions sont détaillées pour accompagner l'internaute dans ses démarches et faire valoir ses droits.



COMMENT FIXER VOTRE LOYER ?

La signature d'un bail est encadrée sur la base de différents critères relatifs au logement concerné, comme les antécédents du bien. Fixer son loyer au juste prix, c'est stabiliser la location du bien dans la durée.



QUESTIONS RÉPONSES

Locataire ou propriétaire, l'internaute trouve rapidement une réponse précise à ses interrogations.

Synthèse des questions les plus fréquemment posées, cette rubrique permet à la fois de donner les solutions les plus pertinentes à l'internaute et de l'orienter vers un complément d'information.