



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais  
**Séance Plénière du 3 octobre 2012**

**Note relative à l'encadrement des loyers/nouvelle location et renouvellement dans certaines zones géographiques**

Réf : Décret du 20 juillet 2012<sup>1</sup>

**Le décret** visant à encadrer les loyers, lors du renouvellement ou d'une nouvelle location dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif **entre en vigueur le 1er août 2012.**

Pris en application des articles 17 et 18 de la loi du 6 juillet 1989, le décret encadre à la fois :

- **les loyers de relocation (changement de locataire)**
- **les loyers des baux renouvelés (avec le même locataire)**

Il s'applique aux nouveaux baux de relocation conclus à compter du 1er août 2012 et aux baux renouvelés à compter de cette même date.

**1- Communes concernées par l'encadrement des loyers (art. 6) : deux critères**

L'annexe du décret vise 27 agglomérations (**au sens INSEE**) en métropole et 11 agglomérations dans les DOM. La loi de 89 permet l'encadrement des loyers dans une zone géographique "**où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif**" (loi du 6.7.89 : art. 18).

Ces deux éléments, **une évolution trop rapide des loyers** et **un loyer moyen trop élevé**, ont donc été pris en compte afin de fixer la liste des communes concernées par l'encadrement des loyers de relocation et de renouvellement.

Seules les agglomérations de plus de 50 000 habitants, réunissant ces 2 critères, ont été retenues en métropole, pour des questions de fiabilité des données sur les valeurs locatives.

o **Premier critère : une évolution trop rapide des loyers**

En l'absence de source homogène de données permettant de connaître les évolutions des loyers dans le parc locatif privé à une échelle territoriale fine, **les variations de loyers ont été évaluées à partir des données de la Caisse nationale des allocations familiales**, où figure notamment le loyer réel payé par les allocataires.

L'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) constitue la variation maximale autorisée des loyers en cours de bail ou lors d'un renouvellement. En situation normale, l'évolution moyenne des loyers devrait donc se rapprocher de cette valeur, sachant que seules les locations nouvelles et les relocations, qui représentent chaque année moins de 25 % des baux, peuvent augmenter plus rapidement. Il a donc été considéré que l'évolution des loyers est anormalement élevée **lorsque la hausse annuelle moyenne sur la période considérée est supérieure à deux fois l'évolution moyenne de l'IRL** sur cette même période.

Sur la période étudiée, 2002-2010, l'évolution annuelle moyenne de l'IRL s'élève à 1,6 %.

Les agglomérations concernées par le décret sont donc celles où la hausse est égale ou supérieure à 3,2 %.

<sup>1</sup> Décret no 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 ;

- **Deuxième critère : un loyer moyen trop élevé**

L'observatoire des loyers Clameur constitue à ce jour le seul observatoire capable de fournir des données comparables entre elles et à une échelle fine sur l'ensemble du territoire métropolitain. En 2011, le loyer moyen constaté par Clameur sur l'ensemble du territoire (hors IdF) s'élève à 10,6 €/m<sup>2</sup>. **Les loyers moyens correspondant à 105 % de ce montant, soit 11,1 €/m<sup>2</sup>, ont été considérés comme anormalement élevés.**

**Dans la région Nord Pas-de-Calais, deux agglomérations cumulent ces critères : DOUAI-LENS et LILLE** (carte en annexe).

L'intégralité des communes de l'agglomération sont concernées par le dispositif, afin d'éviter des effets de seuil et favoriser la cohésion des territoires<sup>2</sup>.

### 1- Description du dispositif

#### **Encadrement du loyer à la relocation (art. 1 et 2)**, hors logements neufs (librement fixé)

Le décret encadre le montant du loyer des nouvelles locations de certains logements vacants existants, *la location de logements neufs étant libre*.

#### **Logements vacants existants concernés par l'encadrement (loi du 6.7.89 : art. 17 b et 17a)**

Il s'agit des nouvelles locations de logements vacants, c'est-à-dire avec changement de locataire, quelle que soit la durée d'inoccupation du logement.

Toutefois le montant du loyer de certains logements vacants décentés peut être fixé librement (en cas de travaux de mise en conformité « décence », de 1<sup>ère</sup> location, de travaux à hauteur d'une année de loyer...).

#### **Fixation du montant maximum du loyer des logements vacants soumis à l'encadrement**

Lors de la conclusion d'un bail intervenant entre le 1er août 2012 et le 31 juillet 2013 et portant sur un logement vacant, le loyer ne peut dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Toutefois, **des dérogations sont prévues** en cas de travaux d'amélioration et/ou de loyer manifestement sous-évalué (par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables). Le bailleur peut alors appliquer au nouveau locataire un loyer supérieur à celui exigé du précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'IRL.

#### **Encadrement du loyer lors du renouvellement du bail (art. 3 et 4)**

Hormis la liste des communes concernées par l'encadrement qui est étendue (*Agglomérations de Douai-Lens et de Lille pour la région Nord Pas-de-Calais*), pour le reste, le décret du 20 juillet 2012 reprend les mêmes dispositions que celles du décret d'encadrement des loyers de renouvellement publié chaque année pour l'agglomération parisienne.

#### **Fixation du montant maximum du loyer renouvelé**

Lorsque le contrat de location est renouvelé entre le 1er août 2012 et le 31 juillet 2013, *l'augmentation du loyer est limitée à l'application de la variation de l'IRL*.

Toutefois, si le loyer est manifestement sous-évalué, qu'il y ait eu réalisation de travaux d'amélioration ou pas, le bailleur peut proposer à son locataire un nouveau loyer suivant la procédure figurant au 17c de la loi du 6 juillet 1989<sup>3</sup>.

#### **Non-respect de l'encadrement à la relocation ou au renouvellement (art. 7)**

La commission départementale de conciliation pourra être saisie par le bailleur ou le locataire d'une éventuelle contestation portant sur tous les litiges relatifs à l'application du décret.

En cas d'échec de la conciliation, le locataire, qui se verrait appliquer un loyer supérieur aux limites fixées par le décret, pourrait intenter une action devant le juge d'instance afin de demander la restitution des loyers indûment versés.

<sup>2</sup> Module du METL permettant de trouver les agglomérations/communes concernées disponible sous <http://territoires.gouv.fr/>

<sup>3</sup> Procédure détaillée dans dépliant ANIL disponible sous :

[http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions\\_grand\\_public/serie\\_rapports\\_locatifs/04\\_FIXATION\\_AUGMENTATION.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_rapports_locatifs/04_FIXATION_AUGMENTATION.pdf)

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai – 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

## 2- Chiffres clés

En 2010, un locataire du parc privé sur deux dépensait plus de 27% de ses revenus pour se loger, un locataire sur cinq plus de 40 %.

### 3,3 %

C'est la hausse moyenne du loyer lors d'une relocation à Lille en 2011 (source OLAP). La variation de l'IRL<sup>4</sup> n'a été que de 1,5% sur la même année.

### +50%

**A Lille**, les logements qui sont reloués aujourd'hui le sont à un loyer 50 % plus cher que le loyer pratiqué il y a *cinq ans* (source OLAP).

**En région Nord Pas de Calais**, les logements qui sont reloués aujourd'hui le sont à un loyer 50 % plus cher que le loyer pratiqué il y a *dix ans* (Source CLAMEUR).

### 12,1 €/m<sup>2</sup>

C'est le montant moyen du loyer pratiqué en région Nord Pas de Calais en 2011 (source CLAMEUR), légèrement inférieur au loyer pratiqué en région PACA (12,7), la plus chère de la France, hors Ile de France.

### 399 000

C'est le nombre de ménages locataires du parc privé en région Nord Pas-de-Calais en 2010 (en comptant les locataires de l'ancien parc de logements miniers de la Soginorpa) : 255 400 ménages dans le Nord (64%) et 143 600 dans le Pas-de-Calais (Source Filocom).

46% des ménages du parc privé de la région ont un revenu inférieur à 60% du plafond HLM (+4,4% en 9 ans).

Le nombre de locataires du parc privé en région a augmenté de 23% sur la période 2001-2009 (28,5% dans le Nord, 14,1% dans la Pas de Calais), soient 70 000 ménages supplémentaires logés dans ce parc.

### 30%

**Les relocations** : La part des relocations est proche de 30 % par an (source OLAP 11 agglomérations de Province, dont Lille). Cette proportion recouvre des situations différentes avec une baisse de la mobilité dans certaines agglomérations et au contraire une augmentation dans d'autres, en particulier dans les centres-villes et pour les petits logements (logements étudiants...). La mobilité est en baisse sensible depuis le début de l'année 2012 (- 7 points).

Pour les 2 agglomérations de la région concernées par le dispositif d'encadrement, cela représente un **volant potentiel de 54 000 logements (environ 13,5% du parc privé régional)** réparti ainsi :

- **18 000 logements par an pour l'agglomération de Lens-Liévin** (30% des 60 800 logements locatifs privés présents sur ce territoire- Source FILOCOM)
- **36 000 logements par an pour l'agglomération de Lille** (30% des 120 800 logements locatifs privés présents sur ce territoire- Source FILOCOM)

Pour la seule ville de Lille, le volant de logements faisant l'objet d'une relocation peut être estimé à un peu moins de 17 000 logements par an (30% des 56 000 logements locatifs privés présents sur ce territoire- Source FILOCOM).

---

<sup>4</sup> L'indice de référence des loyers (IRL) est calculé chaque trimestre par l'INSEE. Il correspond à la moyenne sur les 12 premiers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers. Au deuxième trimestre 2012, l'indice de référence des loyers atteint 122,96. L'IRL a progressé en glissement sur un an de 2,20 %

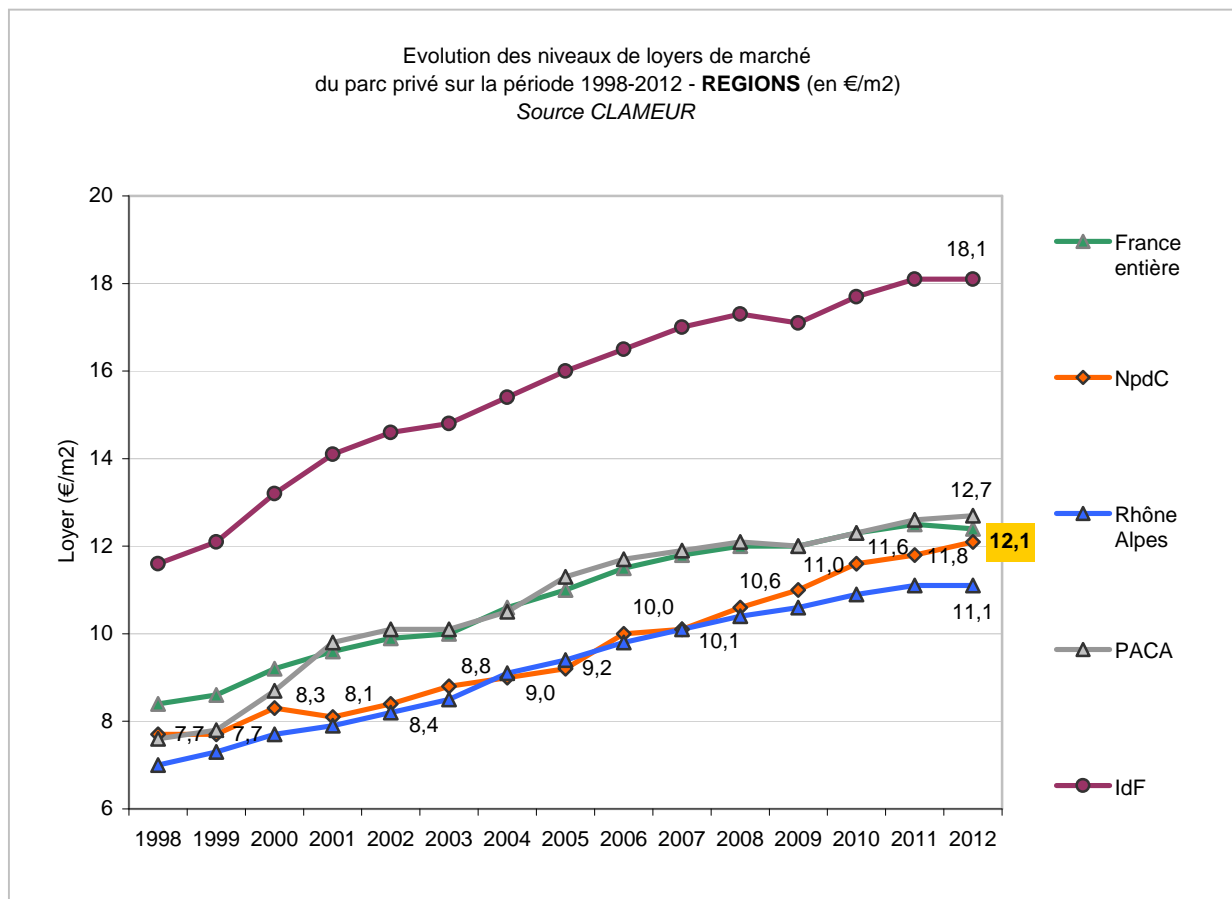
## 1- Situation d'ensemble des loyers en région Nord Pas-de-Calais (source CLAMEUR)

- Comparaison avec les autres régions métropolitaines sur la période 1998-2012

Entre 1998 et 2012, la progression des loyers de marché en France a été de 2.9 % en moyenne, chaque année. Les hausses sont assez comparables, quel que soit le type de logements considéré (plus rapide pour les studios et 1 pièce, plus lente pour les 4, 5 pièces et plus).

Mais les évolutions sont restées très contrastées, d'une région à l'autre ; ainsi, la hausse a été la plus rapide (3,0 % et plus par an) en Aquitaine, en Ile de France, dans le Nord Pas de Calais, en PACA et en Rhône-Alpes (voir graphique ci-après).

**En 2012, la hiérarchie des régions est conservée** : L'IdF région la plus chère affiche un loyer à 18,1€/m<sup>2</sup>, viennent immédiatement ensuite, au-delà de 11,5 €/m<sup>2</sup>, le Nord-Pas-de-Calais et PACA. (Graphique ci-dessous, source CLAMEUR).



- Situation en 2012 : détail territorial (Source CLAMEUR)

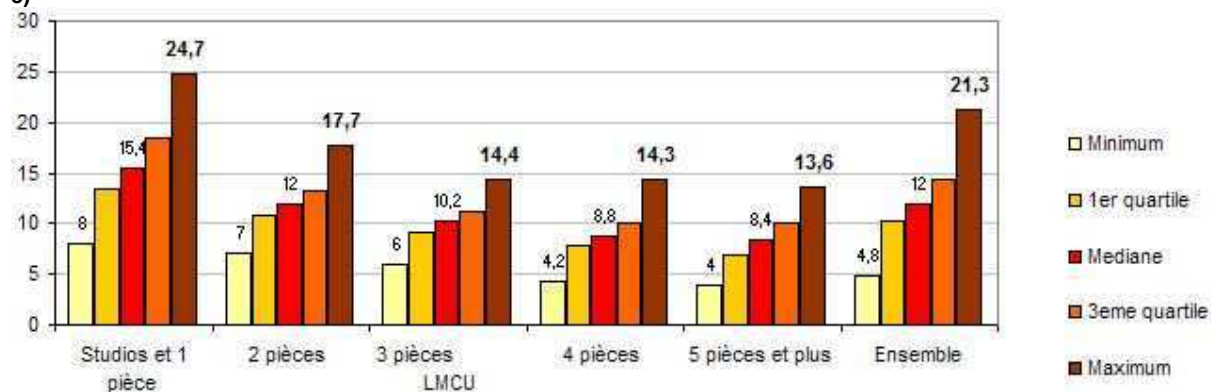
Les loyers de marché et de relocation (**baux signés en 2011- 2012**) pour les agglomérations et villes centre des agglomérations de la région concernées par l'encadrement des loyers.

Les disparités de loyer sont fortes au sein d'un type de logement (pour un studio ou 1 pièce à Lille, de 8€/m<sup>2</sup> minimum à 24€/m<sup>2</sup> maximum) et suivant la typologie de logement (graphiques ci-dessous). Ces variations sont fonctions de la localisation des biens loués (entre des espaces plus ou moins convoités, entre des villes au potentiel de développement différent ...), l'équipement des immeubles (ascenseur, parking...), la qualité et le confort des logements, leur état d'entretien.

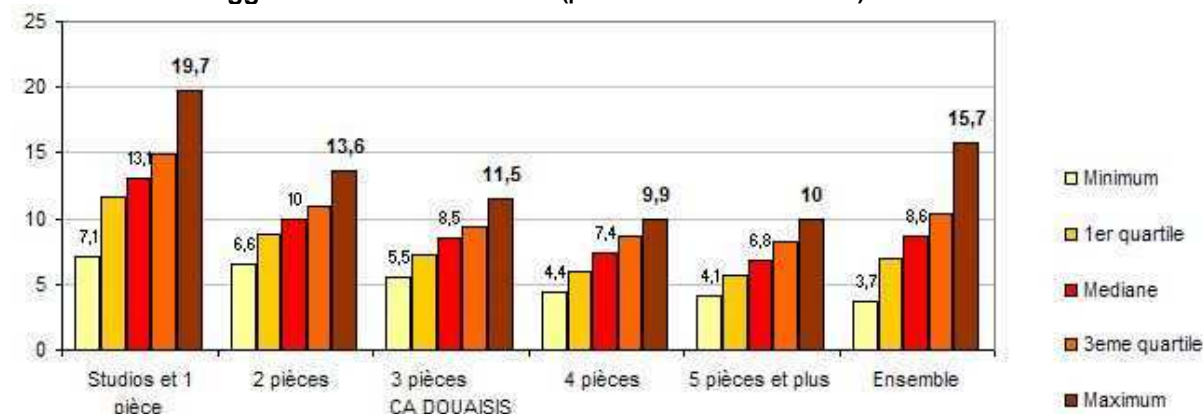
La source CLAMEUR elle-même introduit un biais du fait du défaut de représentativité observé sur certains territoires (cas de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin pour laquelle le coefficient de représentativité est médiocre, de l'ordre d'un bail sur 66 seulement intégré dans l'observatoire des loyers CLAMEUR)

**Agglomérations : Les loyers de marché et de relocation (*baux signés en 2011- 2012*)**

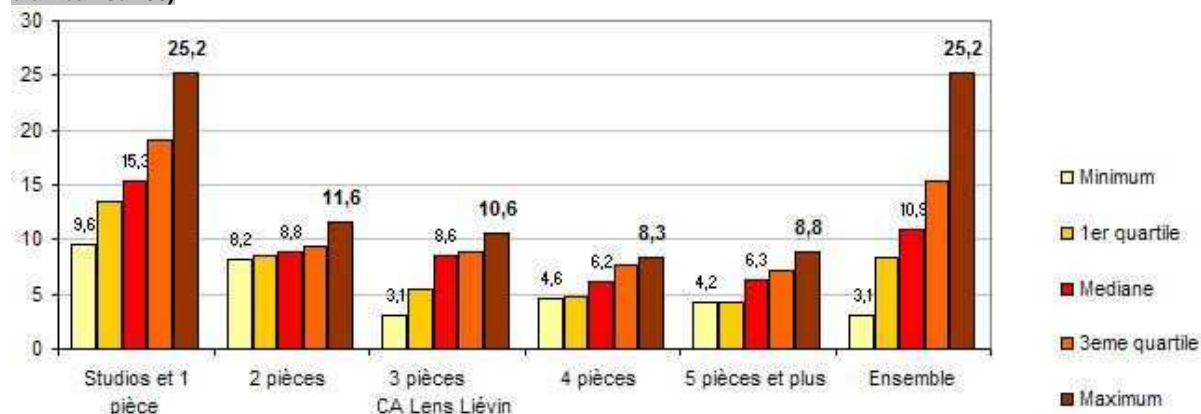
**Lille métropole communauté urbaine** (coefficient de représentativité bon >= 12.5% plus d'un bail nouveau sur 8)



**Communauté d'agglomération du Douaisis** (plus d'un bail nouveau sur 8)

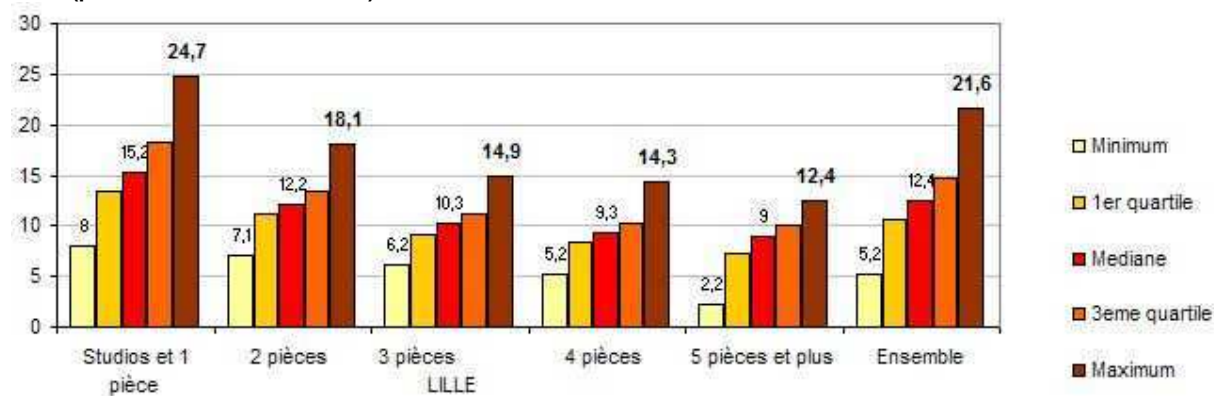


**Communauté d'agglomération de Lens-Liévin** (coefficient de représentativité médiocre < 2.5% de l'ordre d'un bail sur 66)

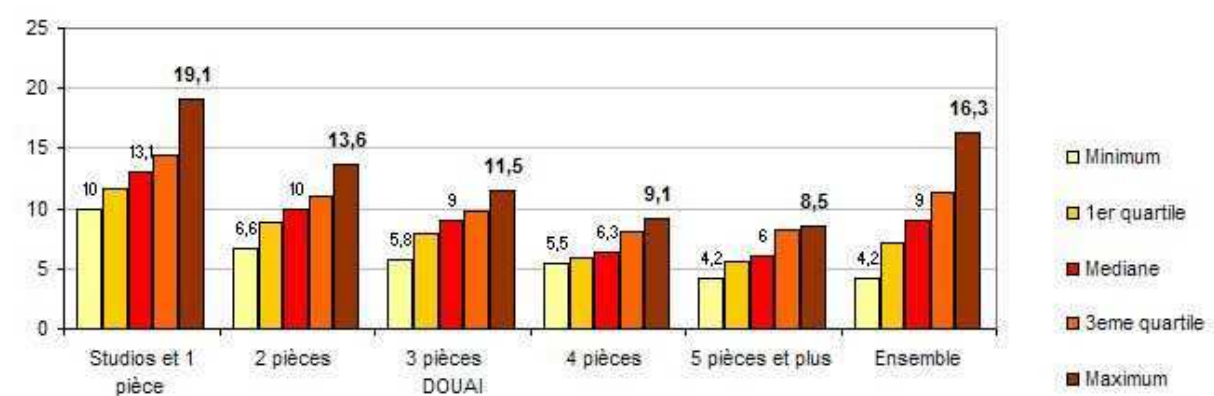


Villes : Niveau de représentativité trop faible pour la ville de Lens.

### Lille (plus d'un bail nouveau sur 8)



### Douai



# 1- Illustration concrète de l'encadrement des loyers sur Lille (exploitation de la source OLAP<sup>5</sup>)

Figure 1

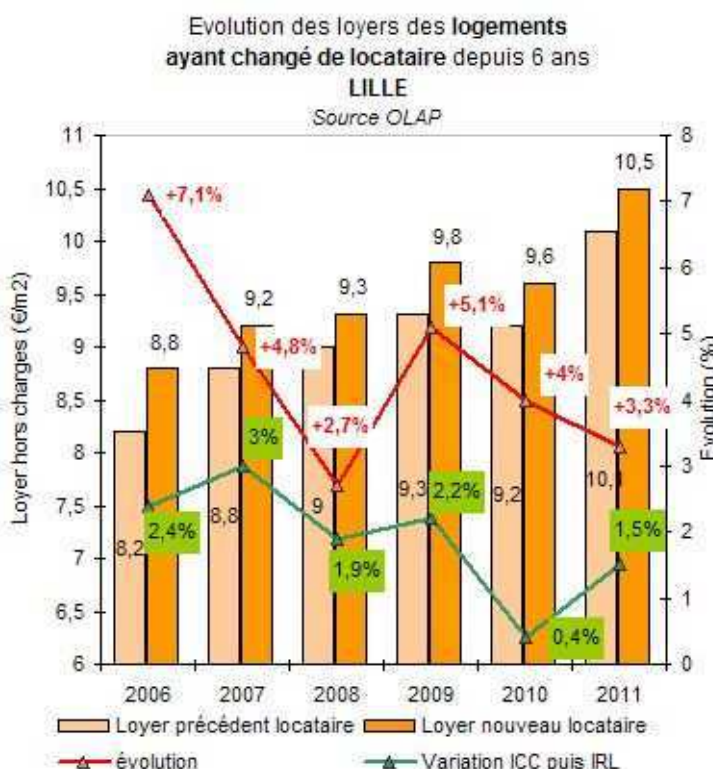
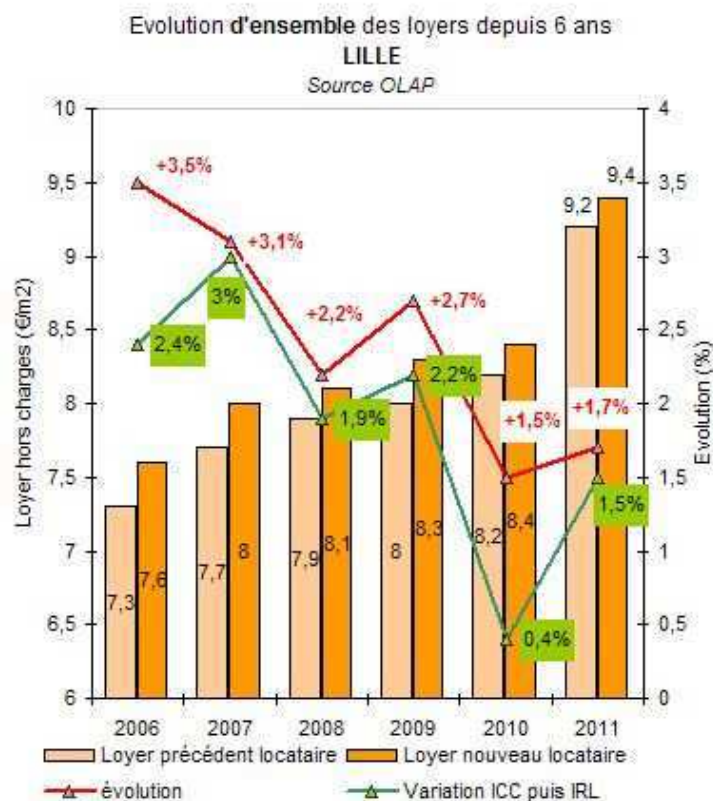


Figure 2

<sup>5</sup> A propos de l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne)

L'OLAP collecte, traite et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers d'habitation du parc locatif libre de l'agglomération parisienne et de 11 agglomérations de province, dont l'agglomération Lilloise (baux régis par la loi du 6 juillet 1989). Pour ce faire, l'OLAP a développé une méthodologie rigoureuse de collecte (définition des grandeurs observées, échantillonnage, méthode de collecte) et de traitement des données (estimation des données manquantes, pondération).

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

44 rue de Tournai - 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 - <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

## Hausse globale de 1,7% à Lille en 2011 (Figure 1)

En 2011, les loyers d'habitation du parc locatif privé ont augmenté en moyenne (tous locataires) de 1,7 % dans l'agglomération lilloise (1,5 % dans les agglomérations de province suivies par l'OLAP).

Comme les années précédentes, l'évolution de l'IRL, majoritairement utilisé dans l'indexation des locataires stables et dont la reprise a été sensible en 2011 (+ 1,5 % en moyenne contre + 0,4 % en 2010), a fortement influé sur la hausse globale.

Ces résultats montrent, hormis quelques exceptions (2006 et 2010) une hausse des loyers proche de l'IRL dans l'agglomération lilloise (identique aux autres agglomérations de province suivies par l'OLAP) où la hausse moyenne enregistrée est proche de l'IRL depuis cinq ans.

## Des réajustements toujours élevés en cas de relocation (Figure 2)

En 2011, la «hausse à la relocation», pratiquée à l'occasion d'un changement de locataire, explique une part importante de l'évolution globale des loyers, même si elle ne s'applique, par définition, qu'à une part minoritaire du parc (29 % en province).

Elle reste à un niveau élevé dans l'agglomération lilloise (+ 3,3 %, près de 2 points supérieure à l'IRL et plus d'un point supérieure à la hausse constatée dans les autres agglomérations de province), sans atteindre les points hauts observés en 2006 et 2009 (+7 et +5%).

Dans un contexte de reprise de la hausse de l'IRL, l'agglomération lilloise connaît encore une évolution des loyers plus rapide que l'inflation, en particulier pour les nouveaux emménagés, avec de nombreux rattrapages lors des relocations (figure 3).

A l'évidence, une augmentation des loyers limitée à l'évolution de l'IRL aurait un impact fort sur les loyers pratiqués dans l'agglomération lilloise en particulier pour les nouveaux entrants dans le parc privé au profil modeste (46% des ménages du parc privé de la région ont un revenu inférieur à 60% du plafond HLM).

Comparaison des loyers de relocation  
avec les loyers moyens depuis 6 ans

LILLE

Source OLAP

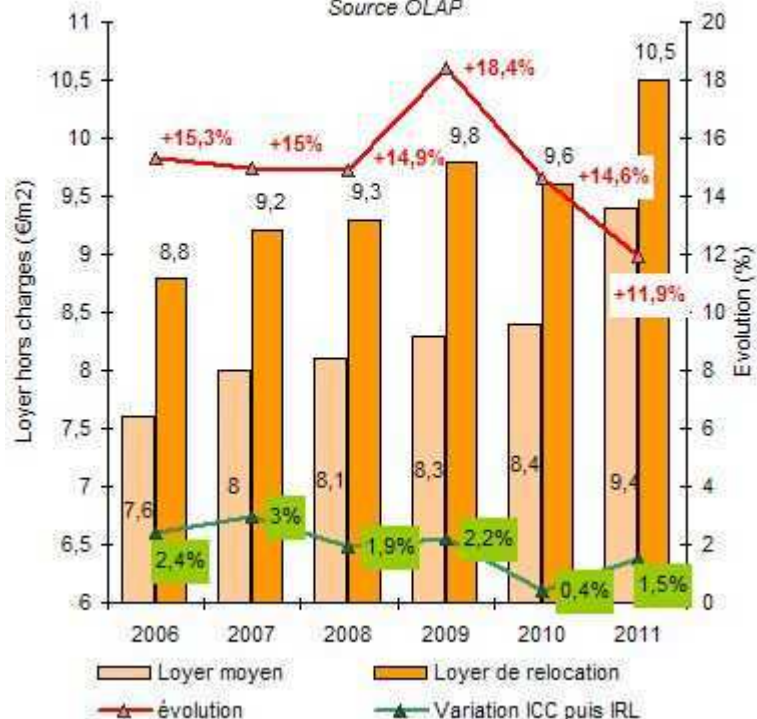
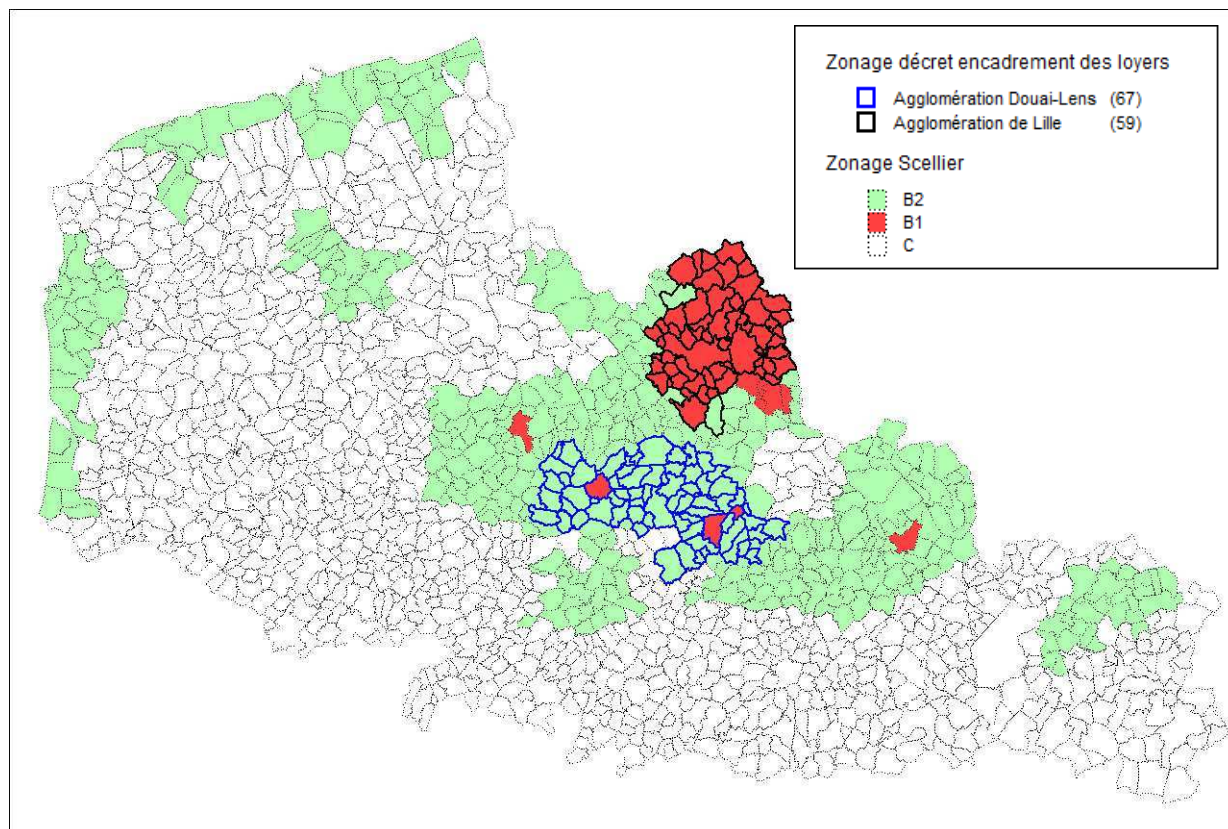


Figure 3

2- Annexes

Zonage Scellier et communes visées par l'encadrement des loyers.

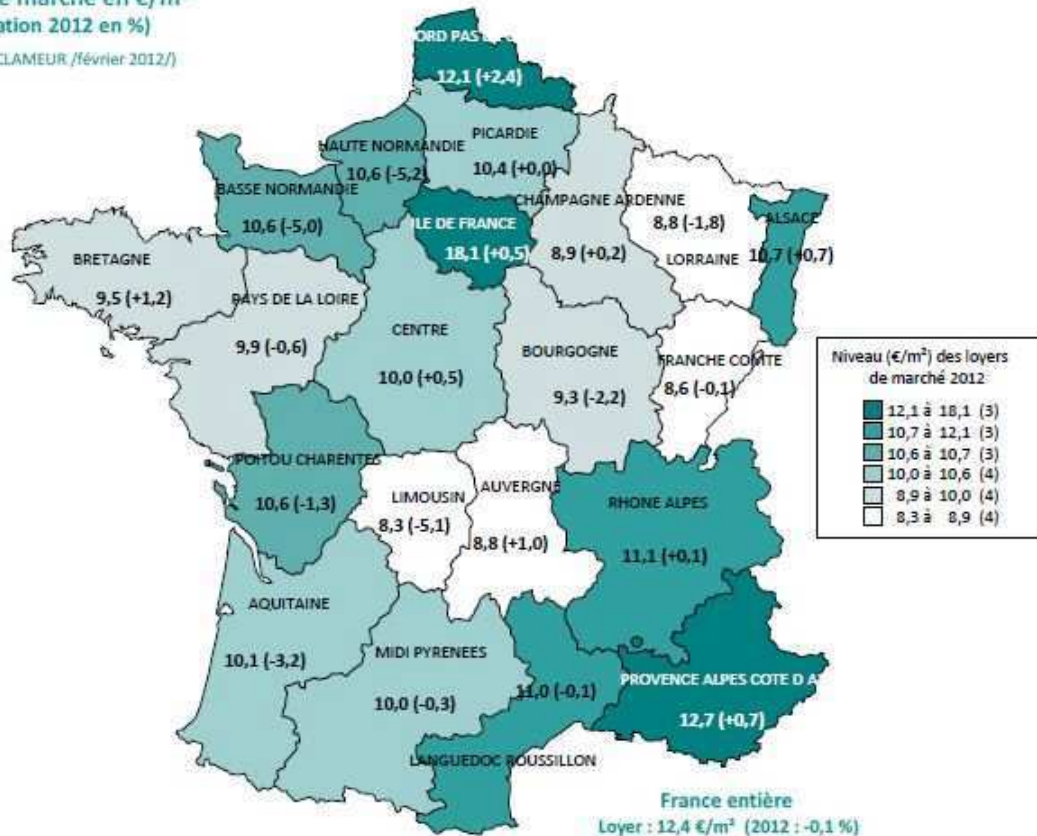




## France- Régions : Loyers de marché en €/m<sup>2</sup>

### Loyers de marché en €/m<sup>2</sup> (variation 2012 en %)

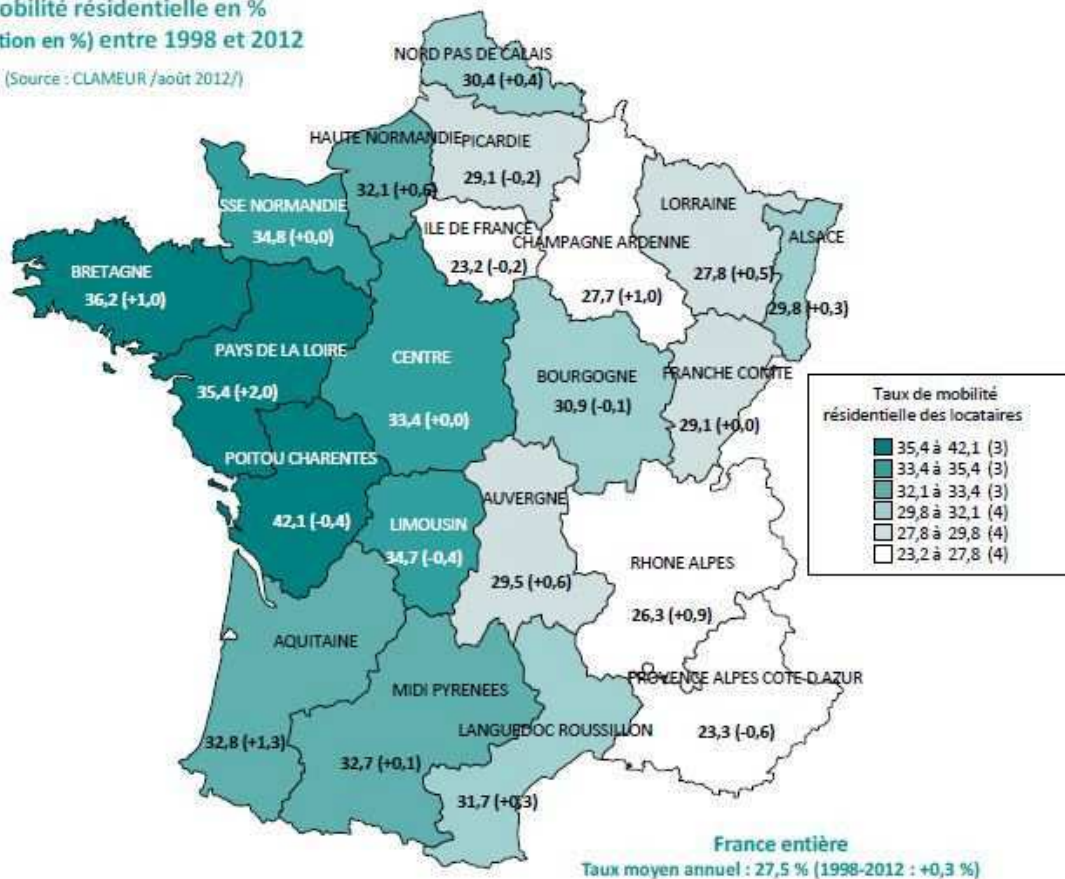
(Source : CLAMEUR /février 2012/)



## France- Régions : mobilité résidentielle en %

### Mobilité résidentielle en % (variation en %) entre 1998 et 2012

(Source : CLAMEUR /août 2012/)

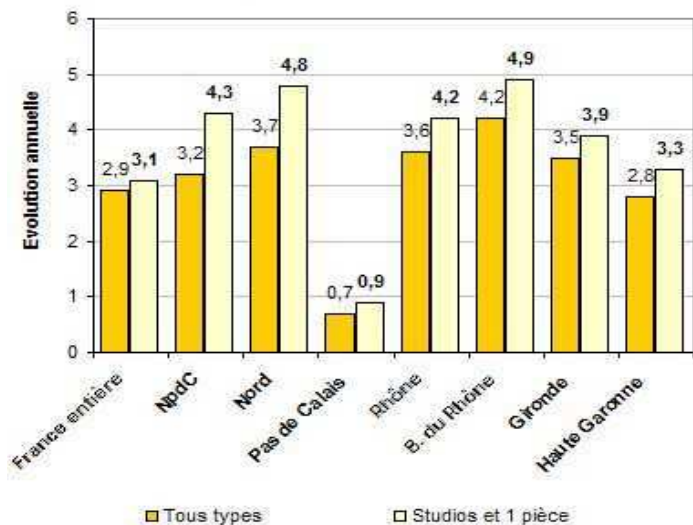


Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - "certifiée Iso 9001 : 2008"

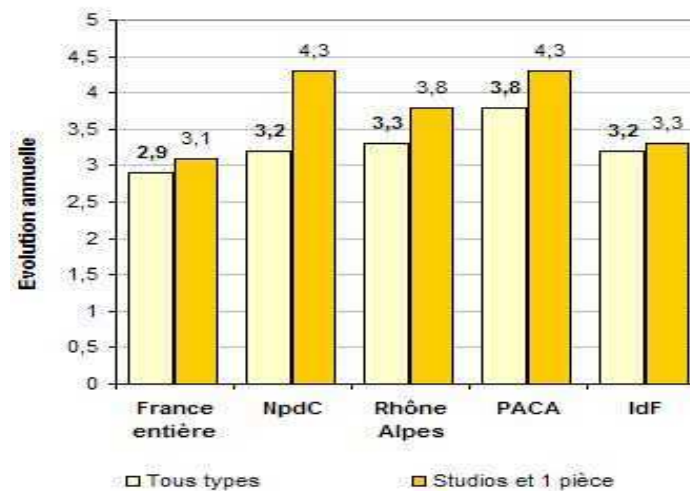
44 rue de Tournai - 59019 Lille cedex

Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 - <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

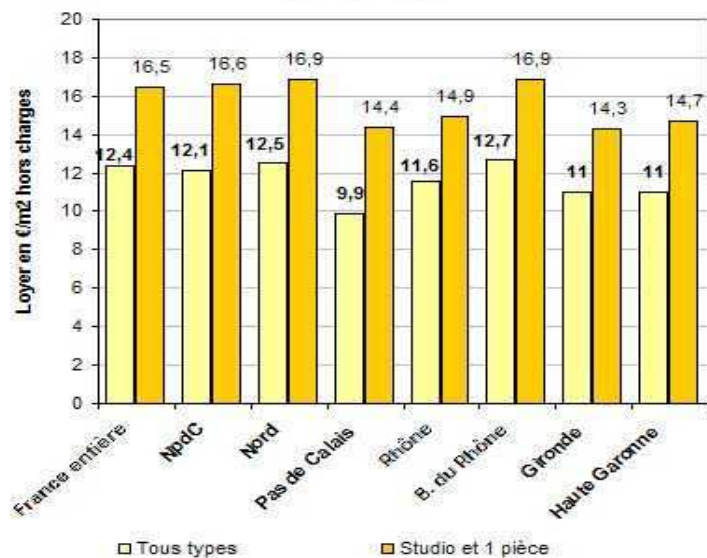
Variation des loyers de marché 2012 - DEPARTEMENTS  
Tous types et studio-1 pièce (en €/m<sup>2</sup>)



Variation des loyers de marché 2012 - REGIONS  
Tous types et studio-1 pièce (en €/m<sup>2</sup>)



Niveau des loyers de marché 2012 - DEPARTEMENTS  
Tous types et studio-1 pièce (en €/m<sup>2</sup>)  
Source CLAMEUR



Niveau des loyers de marché 2012 - REGIONS  
Tous types et studio-1 pièce (en €/m<sup>2</sup>)  
Source CLAMEUR

