



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité régional de l'habitat Nord – Pas-de-Calais**  
Séance plénière du 05 novembre 2014

**Actualités dans le domaine du logement**

Les actualités relatives aux premiers décrets d'application de la loi ALUR publiés au début de l'été et à la révision du zonage A/B/C sont exposées dans ce document.

Les actualités relatives au plan de relance de la construction figurent dans la note dédiée et jointe au dossier de réunion.

1. Zonage A/B/C

**Le processus national de révision du zonage A/B/C** entamé en janvier 2013 a abouti par la parution de l'arrêté ministériel en date du 01 août 2014 qui définit le nouveau zonage applicable pour la région Nord – Pas-de-Calais.

**Le zonage A/B/C est réglementairement** utilisé pour la territorialisation d'une dizaine de dispositifs d'aide au logement (voir annexe 1). Outre le dispositif d'investissement locatif « Pinel », le zonage sert principalement à la modulation territoriale du **Prêt à Taux Zéro** (accession sociale à la propriété) et **des loyers des logements sociaux intermédiaires** de type PLS.

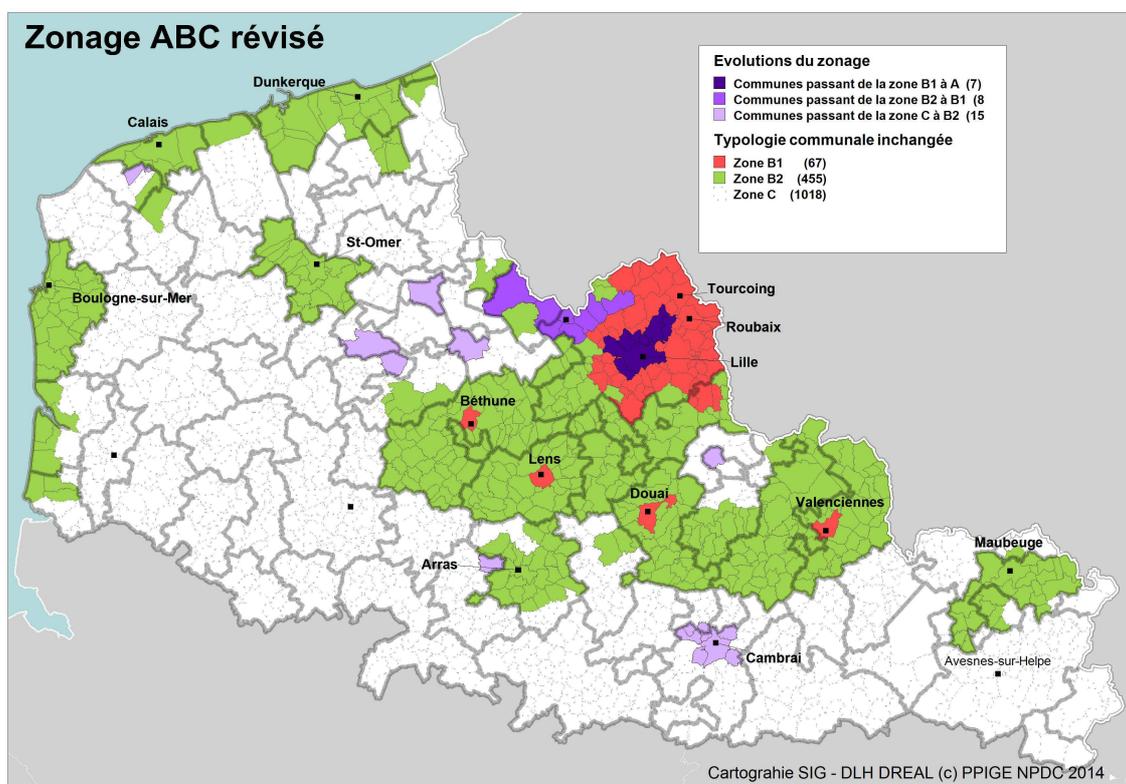
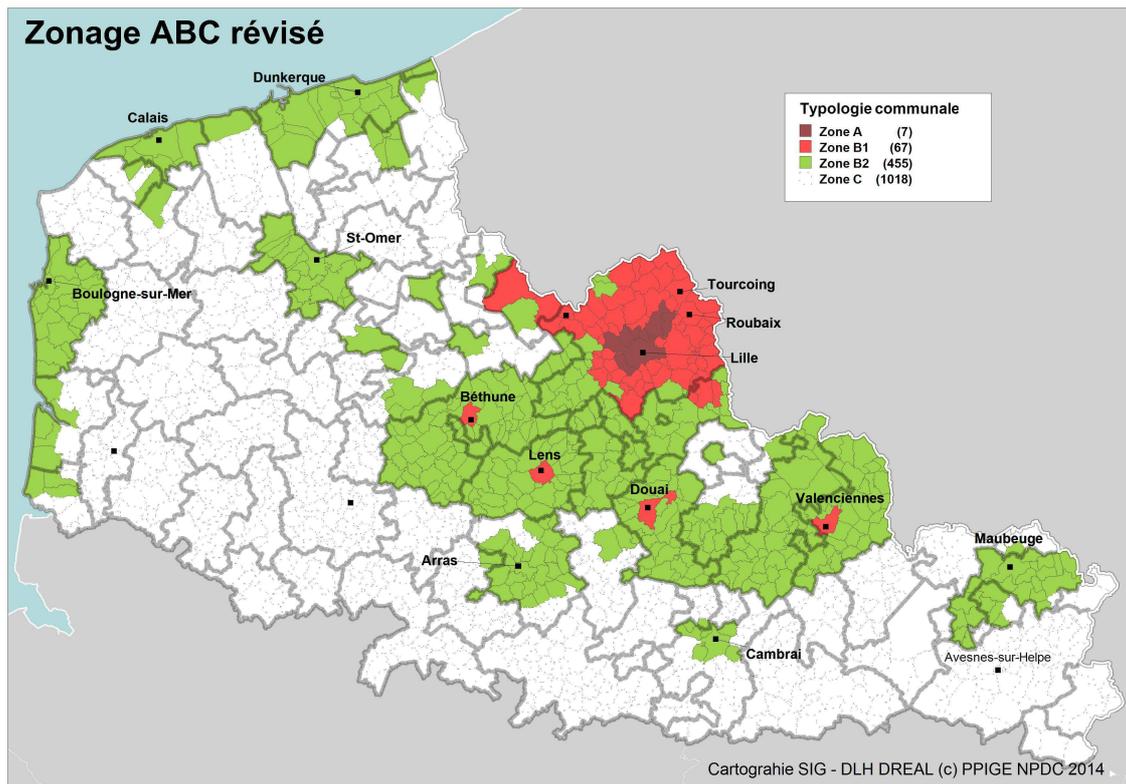
**Outre ces utilisations réglementaires, le zonage A/B/C servait à la programmation des aides au logement locatif social** : l'administration centrale l'utilisait jusqu'en 2013 pour la répartition des objectifs entre régions et pour le calibrage des dotations régionales. **La programmation des aides à la pierre ne s'appuie plus sur ce zonage.**

**Ce nouveau zonage n'introduit aucun déclassement** par rapport au zonage régional antérieur défini par l'arrêté ministériel du 29 avril 2009.

Les reclassements dans une zone supérieure introduits par ce nouveau zonage sont les suivants :

- **15 communes passent de la zone C à B2** : sont concernées les communes de l'unité urbaine de Cambrai, les pôles secondaires d'Orchies, Hazebrouck, Merville, Isbergues et Aire-sur-la-Lys.
- **8 communes de l'unité urbaine d'Armentières passent de B2 à B1**. Il s'agit de Quesnoy sur Deûle, Frelinghien, Houplines, La Chapelle d'Armentières, Erquinghem-Lys, Armentières, Bailleul et Nieppe.
- **7 communes du cœur urbain de l'agglomération lilloise passent de B1 à A**. Il s'agit de Loos, Lille, Lambersart, La Madeleine, Wasquehal, Marcq-en-Baroeul et Saint-André-lez-Lille.

Nota Bene : l'arrêté initial du 1<sup>er</sup> août 2014 portant révision du zonage présentait des erreurs corrigées par la publication d'un arrêté modificatif en date du 30 septembre 2014.



L'entrée en vigueur du zonage révisé va dépendre des dispositifs dont la territorialisation s'appuie sur ce zonage :

- au **01 octobre 2014** : pour le **dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire**, le **prêt à taux zéro**, le dispositif de garantie du FGAS, le dispositif



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

fiscal de **TVA à taux réduit pour le logement locatif intermédiaire** ainsi que pour les promesses de vente du foncier public.

- **au 01 janvier 2015** : concernant le bénéfice des **aides de l'Anah**, le dispositif fiscal « Borloo ancien », le prêt locatif intermédiaire, la TVA réduite en zone ANRU, les dispositifs liés à la promotion HLM et l'appréciation des plafonds de ressources pour les nouveaux logements intermédiaires détenus par les organismes HLM
- **au 01 février 2015** pour les agréments de **prêt social de location – accession** et de **prêt locatif social**.

2. Entrée en vigueur des mesures législatives de la loi ALUR sur le volet relations locataires – bailleurs

Deux décrets d'application des mesures prévues par la loi ALUR ont été publiés cet été.

- a. Le **décret n° 2014-890 du 1<sup>er</sup> août 2014 est relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires** et aux modalités de transmission des données des professionnels de l'immobilier.

Parmi les mesures prévues pour sécuriser et simplifier la location, l'article 1<sup>er</sup> de la loi ALUR portant modification de l'article 5-1 de la loi du 6 juillet 1989 fixe de nouvelles modalités lors de la mise en location de biens.

Il prévoit en outre une clarification **des honoraires d'agence liés à la mise en location** de logements locatifs. Le principe énoncé est une rémunération des intermédiaires intervenant lors d'une mise en location à la charge du bailleur, à l'exception de certains frais pour lesquels le partage entre bailleur et locataire est prévu. Il s'agit des frais de visite du logement, de constitution du dossier de location, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux. Ces frais ne peuvent excéder un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée.

Ce plafond, révisable chaque année, est fixé par ce décret. Il s'établit à :

- 12 € / m<sup>2</sup> pour les logements situés dans les communes situées en zone A Bis au sens du zonage A/B/C.
- 10 € / m<sup>2</sup> pour les logements situés en « zone tendue », c'est à dire incluses dans le zonage d'application de la taxe sur les logements vacants. Cela concerne en région le cœur de l'agglomération lilloise.
- 8 € / m<sup>2</sup> pour les logements situés en dehors de ces zones.

**En Nord – Pas-de-Calais**, à l'exception des logements situés dans **les 59 communes du cœur de l'agglomération lilloise** où ces frais sont plafonnés à **12 € / m<sup>2</sup>**, les frais d'agence sont donc plafonnés à **8 € / m<sup>2</sup> pour les autres communes**

L'article 5-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit également un partage des frais entre locataire et bailleur pour la **réalisation de l'état des lieux** et un plafonnement de ces derniers.

**Le décret fixe à 3 € / m<sup>2</sup> ce plafond.**

Ces deux plafonds sont révisables chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, par arrêté ministériel et en fonction de l'évolution de l'IRL. Ils **entrent en vigueur pour tous les baux signés à partir du 15 septembre 2014.**

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée prévoit également la transmission des données des professionnels intervenant lors de la mise en location de biens immobiliers ou lors de la gestion locative aux observatoires locaux des loyers créés par la loi ALUR.

La transmission des données peut se faire directement des professionnels aux observatoires locaux des loyers ou la communication des informations peut avoir lieu par l'intermédiaire d'un organisme tiers (fédération nationale par exemple) qui envoie les données à l'ANIL, chargée de retransmettre les informations aux observatoires locaux.

La nature des informations transmises doit être précisée par arrêté ministériel. Les catégories d'information sont les suivantes :

- L'identifiant du logement dans le système d'information du professionnel
- La localisation du logement,
- Les caractéristiques principales du logement,
- Les informations relatives au loyer,
- La date d'entrée dans les lieux du locataire.

**L'arrêté ministériel du 29 août 2014** précise le format des fichiers informatiques transmis.

#### **b. Décret 2014-854 du 30 juillet 2014 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail**

Le mécanisme d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR s'appuie sur deux dispositifs :

- l'existence d'une fourchette de prix déterminée à partir du loyer de référence (loyer médian) à l'intérieure de laquelle les loyers sont fixés,
- et la limitation des sauts de loyer lors des relocations de logements vacants ou lors des renouvellements de bail. Cet encadrement des hausses de loyer à la relocation a déjà fait l'objet de deux décrets d'urgence pris le 30 juillet 2012 et le 30 juillet 2013. La loi ALUR prévoit la prise de décrets annuels portant spécifiquement sur ce sujet.

C'est l'objet du présent décret. Son champ d'application est le suivant :

- communes appartenant exclusivement au zonage d'application de la taxe sur les logements vacants. En Nord – Pas-de-Calais, sont concernées uniquement 59 communes de la métropole lilloise.
- Logements vacants, entendus comme proposés à la location et inoccupés. Sont donc exclus : les logements locatifs faisant l'objet d'une première location (logements neufs ou assimilés) et les logements vacants depuis plus de 18 mois.
- Application du 01 août 2014 au 31 juillet 2015.

**Le loyer d'un logement vacant ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire** ; une révision peut-être appliquée si une telle procédure n'a pas été réalisée lors des 12 mois précédents le nouveau contrat.

**Cette règle générale peut faire l'objet de dérogation.**

**Lors d'un changement de locataire**, il s'agit des cas de figure suivants :

- Travaux d'amélioration effectués par le bailleur depuis la signature du précédent contrat (ou renouvellement) pour un montant équivalent à au moins la moitié du loyer annuel. Le saut de loyer annuel ne peut alors excéder 15 % du coût réel des travaux.
- Le loyer précédent est manifestement sous-évalué : le saut de loyer ne peut dépasser la moitié de la différence entre le loyer antérieur et le loyer déterminé par référence avec les loyers constatés dans le voisinage.
- Travaux de moins de 6 mois d'un montant au moins équivalent à la dernière année de loyer : le nouveau loyer peut alors être librement fixé.

**Lors d'un renouvellement de bail**, une ré-évaluation est possible lorsque le loyer est manifestement sous-évalué ; le saut de loyer ne peut excéder la plus haute des deux valeurs :

- La moitié de la différence entre le loyer avant renouvellement et le loyer généralement constaté dans le voisinage,



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

- Ou une hausse de 15% du coût des travaux entrepris par le bailleur depuis le dernier renouvellement ou conclusion du contrat initial, lorsque ces travaux ont un coût au moins égal à la dernière année de loyer.

Ces dispositions dérogatoires, dans les zones d'encadrement des loyers où un arrêté préfectoral de fixation des loyers de référence a été pris au moment de la signature du bail (ou du renouvellement), s'appliquent dans les conditions suivantes :

- Toute révision de loyer ne peut conduire à un loyer supérieur au loyer de référence majoré,
- La ré-évaluation n'est pas par conséquent pas possible lorsque le loyer antérieur est supérieur au loyer de référence majoré,
- Lors des renouvellements de bail, la ré-évaluation est possible lorsque le loyer « manifestement sous-évalué » est supérieur au loyer de référence minoré. Dans le cas contraire, la loi prévoit une procédure spécifique de ré-évaluation.

3. Géographie d'application de l'obligation de 25 % de logements sociaux

**Décret 2014-870 du 01 août 2014 actualisant la liste des agglomérations et EPCI soumises à un renforcement des obligations de production de logement social pour la période triennale 2014 – 2016 :**

Ce décret fixe la liste des agglomérations pour lesquelles le taux de logement social reste fixé à 20 % par dérogation à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier et au renforcement des obligations de production du logement social.

**En Nord – Pas-de-Calais**, seules les **agglomérations** (au sens de l'Insee) **de Lille et d'Armentières** sont soumises à taux de 25 %. **La communauté de communes Flandre Intérieure est également soumise au taux de 25%**, par conséquent 5 communes de plus de 3500 habitants entrent (ou sont sur le point d'entrer) dans le champ d'application du dispositif : Hazebrouck, Bailleul, Nieppe, Steenvoorde et Steenwerck.