

DOSSIER DE PRESSE
Octobre 2021

L'Encadrement des Loyers à Lyon et Villeurbanne dès le 1^{er} novembre 2021 :

un nouvel outil pour un logement abordable
pour tous dans la Métropole de Lyon



SOMMAIRE

- 04 UN SECTEUR EXTENSION
- 05 UNE POLITIQUE VOLONTARISTE
- 07 ÉDITOS
- 08 L'ENCADREMENT DES LOYERS :
UN NOUVEL OUTIL POUR LA MÉTROPOLE
- 11 COMMENT ÇA MARCHE ?
- 13 L'EMHA
- 14 SANCTIONS



1. UN SECTEUR EN TENSION

Le territoire métropolitain a connu ces dernières années une forte progression démographique.

En 10 ans la Métropole de Lyon a ainsi accueilli 150 000 habitants supplémentaires.

taires. Une attractivité qui n'est pas sans conséquence sur le marché du logement et qui impacte fortement les prix et la capacité d'une grande partie de la population à accéder à un logement abordable dans certains secteurs du territoire.

Des prix à l'achat qui s'envolent, une progression régulière des loyers et en particulier pour les petites surfaces, 9 demandes de logement social sur 10 sans réponse positive faute de logements disponibles sont les indicateurs révélateurs d'un marché en tension.

Un marché en tension

Le loyer médian calculé par l'Observatoire local des loyers (OLL) était en 2020 de **11,90 €/m²**, de **12,6 €** sur Lyon et Villeurbanne. Pour les petites surfaces, les loyers les plus élevés peuvent atteindre **22,60 €/m²** avec un loyer médian de **15,6 €/m²**.

En 2020, sur **70 606** demandes de logements sociaux, seulement **7 443** ont été satisfaites.

Les prix à l'achat s'élevaient en effet en décembre 2020 à **4 574 €** dans la Métropole de Lyon (Centre Études de la Conjoncture Immobilière CECIM). Les prix du neuf ont augmenté encore de **3,9 %** sur la Métropole en 1 an et de **18 %** en 4 ans.

2. UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Face à cette situation, dès l'été 2020, la question du logement est au cœur de l'action de la Métropole de Lyon.

Une politique volontariste dans le domaine de l'habitat qui a pour but de développer l'offre en termes de logements sociaux et abordables. L'objectif est de répondre à la difficulté de se loger en particulier dans les territoires faisant face à une pénurie de cette typologie d'habitat. Pour répondre au défi démographique et aux enjeux de l'accession au logement, la Métropole de Lyon porte **l'objectif ambitieux de produire 1 000 logements en BRS, au travers de sa Foncière Solidaire, et 5 000 logements sociaux par an d'ici**

2026, de manière équilibrée sur l'ensemble de la Métropole. Des objectifs qui s'appuient sur **une politique forte de réserves foncières** (40M€ au budget 2021, sur les 95M€ dédiés sur cette année pour la politique foncière métropolitaine).

Au-delà de ces objectifs importants en termes de construction de logements sociaux et abordables **la Métropole s'est dotée de nombreux outils afin de favoriser l'accession à un logement digne sur l'ensemble du territoire**. La régulation des meublés de tourisme, la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, la forte mobilisation en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville, le soutien au développement de nouvelles formes d'habitat, sont ainsi développés afin de répondre à l'urgence.

La mise en place de l'encadrement des loyers dès le 1^{er} novembre 2021 dans Lyon et Villeurbanne s'inscrit pleinement dans cette action.



3. ÉDITOS

© Renaud Alouche



Bruno Bernard

Président de la Métropole
de Lyon

« Face à une situation tendue dans le secteur du logement et afin de faire redescendre la pression qui impacte très fortement les foyers les plus modestes, nous avons engagé dès l'été 2020 une politique ambitieuse. Nous développons ainsi un ensemble de dispositifs qui permettront de construire avec les habitants un nouveau modèle de développement pour la Métropole notamment en faveur d'une offre importante en termes de logements sociaux et abordables, mais aussi par notre politique foncière volontariste. L'encadrement des loyers participera pleinement à cet engagement en luttant en particulier contre les abus qui ont pu se développer sur le marché locatif des petites surfaces dans l'hypercentre ».



Renaud Payre

Vice-Président de la Métropole
de Lyon en charge de l'Habitat,
du logement social et de la politique
de la ville

« Ma feuille de route dans le domaine du logement était claire : permettre à toutes et tous de trouver un logement digne et abordable sur notre territoire. L'encadrement des loyers fut l'un des premiers chantiers que nous avons lancés dès notre arrivée. À partir d'un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs, dont les représentants de propriétaires et de locataires, dans le cadre de l'Observatoire local des loyers nous avons pu construire un cadre permettant de desserrer l'étau du prix des logements. Lutter contre les abus, proposer aux locataires actuels et futurs une transparence sur les prix du marché, lutter contre la vacance et l'insalubrité telles seront nos objectifs dans les prochains mois ».



Grégory Doucet
Maire de Lyon

« Ces dernières années, Lyon a connu une envolée des prix de l'immobilier et des loyers. Aujourd'hui, de plus en plus de personnes ont des difficultés à accéder à un logement digne et abordable. Cette situation est inacceptable et il nous faut agir. Dès le début du mandat, la Ville de Lyon a souhaité que l'expérimentation nationale relative à l'encadrement des loyers soit déployée sur son territoire. Je me félicite de la mise en place de cette mesure au 1er novembre 2021, qui permettra de protéger les locataires, réguler le marché et limiter les abus. Cette action s'inscrit dans une politique plus générale de lutte contre la spéculation immobilière, en agissant sur les meublés de tourisme, la division des logements et en nous mobilisant pour produire du logement social et abordable ».



Cédric Van Styvendael
Maire de Villeurbanne

« En 15 ans de travail dans le logement social, j'ai côtoyé de près les intérêts et les limites du marché libre. Nous avons vu sur Lyon et Villeurbanne les prix et les loyers exploser depuis 20 ans, sans que les outils mobilisés suffisent à ralentir cette course folle. Le décalage entre le coût de l'habitat et le revenu des citoyens ne cesse de croître. Le logement, qui est une promesse de protection, devient une source d'angoisse, de souffrance, d'injustice. Voilà pourquoi je me suis toujours battu pour contenir le marché à l'intérieur des frontières de l'intérêt général. L'encadrement des loyers ne résoudra pas tout, mais c'est un outil essentiel de reconquête collective de notre qualité de vie ! ».

4. L'ENCADREMENT DES LOYERS : UN NOUVEL OUTIL POUR L'HYPERCENTRE DE LA MÉTROPOLE

La loi ÉLAN de 2018 permet la mise en œuvre d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers dans les villes dont le marché locatif est tendu c'est-à-dire là où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Ce dispositif permet, dans un périmètre préalablement défini, de limiter l'augmentation des loyers et d'éviter des loyers bien au-dessus du marché.

Dès novembre 2020 la Métropole s'est portée candidate pour expérimenter ce dispositif dans les territoires de Lyon et Villeurbanne. Le marché locatif dans le territoire de la Métropole de Lyon connaît en effet une augmentation continue des loyers, en particulier sur les territoires tendus que sont Lyon et Villeurbanne.

Par décret du 2 septembre 2021, l'État, considérant la candidature pertinente au regard des critères de tension du marché en particulier, autorise la Métropole de Lyon à appliquer l'encadrement des loyers dans les villes de Lyon et de Villeurbanne, qui connaissent des situations de tensions des loyers particulièrement importantes.

L'arrêté préfectoral du 30 septembre 2021 fixe les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés par catégorie de

logements et par secteur géographique sur Lyon et Villeurbanne.

Chiffres clés, Lyon & Villeurbanne

Le parc locatif privé représente
38% des résidences principales

12,6 €/m²

Loyer médian

15,6 €/m²

Loyer médian des T1

L'encadrement des loyers concerne :

- les contrats de location des logements vides ou meublés (y compris les colocations avec baux multiples) à usage de résidence principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale soumis à la loi du 6 juillet 1989
- le bail mobilité (bail de 1 mois à 10 mois d'un logement meublé).

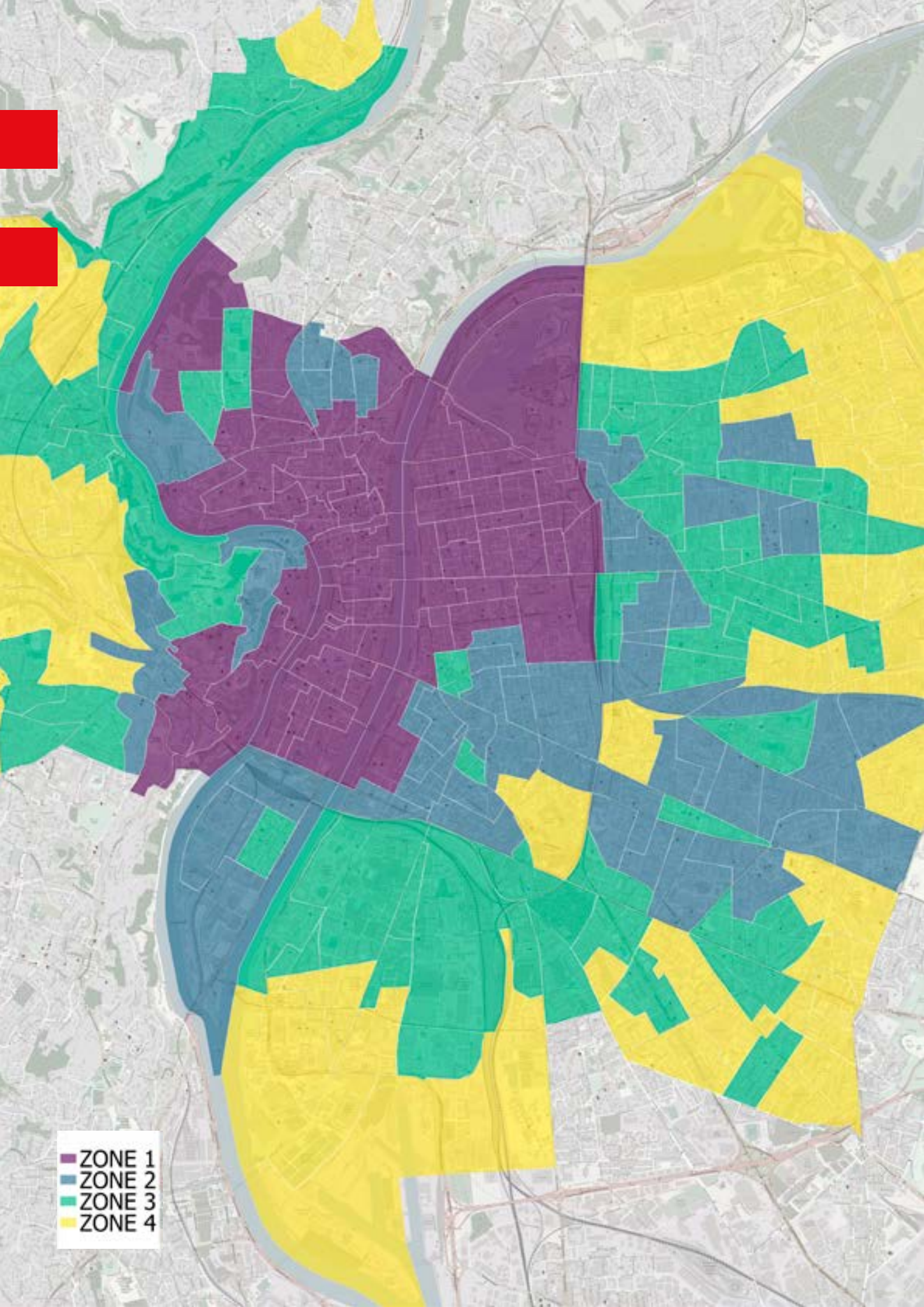
Il s'applique aux baux signés à partir du 1^{er} novembre 2021

- 1^{ère} mise en location,
- changement de locataire,
- renouvellement de bail.

Il ne s'applique pas :

- aux logements appartenant ou gérés par les organismes HLM ou SEM (Société d'économie mixte),
- aux logements conventionnés Anah (Agence nationale de l'habitat)
- aux logements soumis à la loi de 1948 et les locations saisonnières,
- aux logements meublés dans certaines résidences avec services.





- ZONE 1
- ZONE 2
- ZONE 3
- ZONE 4

5. **COMMENT ÇA MARCHE ?**

Des loyers de référence sont fixés par arrêté préfectoral. Ils correspondent aux loyers médians calculés à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire Local des Loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques.

Lyon et Villeurbanne ont été découpées en 4 zones (secteurs géographiques). Les loyers de référence varient donc d'une zone à une autre et dans chaque zone des variations de loyers sont également établies selon :

- La zone géographique,
- La typologie du logement (T1, T2... etc.),
- L'année de construction du logement,
- Si le logement est loué vide ou meublé

L'encadrement des loyers se base sur ces références, augmentées de 20% (loyers de référence majorés) ou diminuées de 30% (loyers de référence minorés).

Un complément de loyer peut être appliqué si le 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 logements meublés, une majoration unitaire par mètre carré est appliquée au loyer de référence pour tenir compte de l'écart de loyers constaté entre logements loués vides et un logement loué meublé.

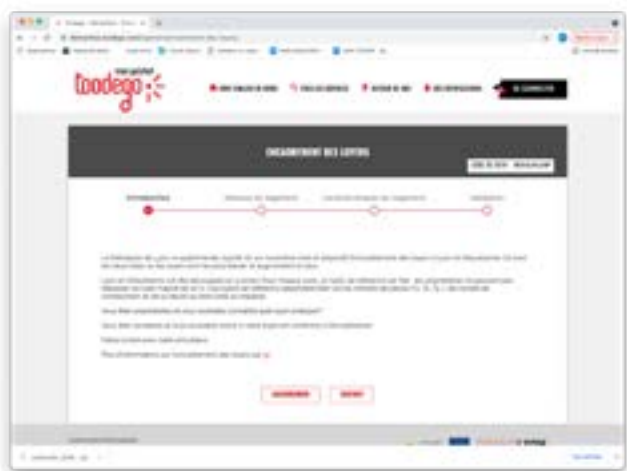
OLL

L'observatoire sur les loyers regroupe un partenariat d'institutions et de professionnels : la Métropole de Lyon, l'État et le Sépal (Syndicat en charge du SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, de Lyon) se sont associés aux associations de propriétaires et professionnels de l'immobilier (l'UNIS, la FNAIM, l'UNPI), l'Association d'information sur le logement (l'ADIL), ainsi que les associations de locataires (AFOC, CLCV, CNL, CSF).

Les loyers de référence fixés par arrêté préfectoral sont le résultat d'un travail d'enquête effectué par l'OLL et présenté à plusieurs reprises, ainsi que les perspectives d'expérimentation d'encadrement des loyers, aux instances de gouvernance de l'Observatoire dont des représentants de propriétaires et locataires.



Pour connaître le loyer de référence, un locataire ou un propriétaire peut utiliser un calculateur : <https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers/>



Exemples

→ M. X loue actuellement à 440 € un studio de 15 m² à Lyon 1^{er}, place des Terreaux construit avant 46. Avec l'encadrement des loyers, il ne pourra pas le louer au-dessus de **307,5 €**.

→ Mme Y souhaite louer vide un T3 construit entre 1971 et 90, qu'elle vient d'acheter à Villeurbanne, situé sur le cours Tolstoï en zone 3. Elle devra appliquer un loyer entre **7,1 €/m²** et **12,2 €/m²**

6. L'ÉQUIPE MÉTROPOLITAINE DE L'HABITAT (EMHA)

Forte du retour des expérimentations à Paris et à Lille, ainsi que de son action pour lutter contre les logements insalubres, la Métropole de Lyon met en place une Équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA).

L'EMHA, en lien avec l'Admil et l'État, aura en charge le suivi du marché locatif afin de détecter les dépassements du loyer de référence majoré. Les sanctions seront éventuellement prises par l'État après investigation.

De même, l'EMHA aura vocation à renforcer et développer des outils de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil : accueil de la demande, développement des partenariats, expérimentations tels que permis de louer, permis de diviser. Elle développera également des interventions concernant les meublés de tourisme : repérage, évolution des réglementations.



7. SANCTIONS

Lorsque le Préfet constate ou est informé qu'un contrat de bail ne respecte pas le plafond de loyer, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, de :

- mettre le contrat en conformité,
- procéder à la restitution des loyers trop-perçus.

Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de pré-

senter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le Préfet peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant peut s'élever jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.

Si je suis locataire

Si un propriétaire ne respecte pas l'encadrement des loyers, le locataire peut engager deux procédures en parallèle à son encontre :

Procédure civile

- 1** Il envoie un courrier (AR) à son propriétaire pour lui demander de se mettre en conformité au moins 5 mois avant le terme du contrat.
- 2** S'il ne réagit pas ou qu'il n'est pas d'accord, il peut saisir la **Commission Départementale de Conciliation** pour effectuer une médiation.
- 3** Si un accord n'est toujours pas trouvé, le locataire peut saisir le tribunal judiciaire.

Procédure administrative

- 1** Le locataire peut signaler à la Métropole de Lyon que son loyer ne respecte pas l'encadrement des loyers, via l'adresse : encadrementdesloyers@grandlyon.com
- 2** La Métropole transmet le signalement aux services de l'État.
- 3** L'État met en demeure le propriétaire de se mettre en conformité sous peine d'une amende
 - 5 000 € max pour une personne physique
 - 15 000 € max pour une personne morale

Les obligations du propriétaire

Lors d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, le propriétaire ne peut augmenter le loyer au-delà de l'actualisation de l'Indice de Référence des Loyers et au-dessus du loyer de référence majoré.

Le propriétaire doit obligatoirement indiquer dans son bail et sur l'annonce :

- le loyer de référence
- le loyer de référence majoré correspondant à la catégorie de logement de son bien,
- s'il applique un complément de loyer, son montant et sa justification.



CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon

Nicolas Pérez

nicolas.perez@grandlyon.com

06 67 95 13 59

MÉTROPOLE DE LYON

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

grandlyon.com

GRANDLYON
la métropole