

Encadrement des loyers à Lille dès le 1er février 2017

## Description

L'encadrement des loyers de Lille a été mis en place en date du 1er mars 2020. Alors, tous les baux d'habitation signés ou renouvelés sont encadrés par les [loyers de référence minoré](#) et majoré. Le montant de ces loyers dépend du type de location.

**Flash actu :** Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

## Qu'est-ce que le principe d'encadrement des loyers à Lille ?

Lille devient une ville de plus en plus attractive, notamment pour les étudiants. De ce fait, les prix des loyers dans le **marché locatif privé** ont augmenté. Ainsi, l'encadrement des loyers à Lille vient permettre à tous les habitants mais aussi et surtout aux ménages modestes, aux familles la possibilité de se loger à Lille.

Il permet de rapprocher les loyers de la capacité financière réelle des locataires, en maintenant la rentabilité de se loger à Lille.

## Quel est son fonctionnement ?

A la signature d'un bail ou d'un renouvellement de bail, le loyer d'un logement **ne peut dépasser de 20% le loyer de référence**.

Le loyer de référence est calculé par l'Observatoire local des loyers sur la base des loyers pour des logements similaires.

Ces loyers de référence sont **fixés chaque année** par arrêté préfectoral.

## Quels sont les logements concernés ?

Tous les [logements vides](#) ou [meublés](#) sont concernés par cet encadrement des loyers. L'encadrement concerne l'ensemble des **baux de mobilité** ou **d'habitation** signés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi.

Le loyer de référence varie selon l'adresse du logement, le nombre de pièces du logement et s'il est meublé ou non.

Certains logements ne sont pas concernés car ils sont soumis à d'autres règles comme ceux soumis à la [loi de 1948](#) ou encore ceux soumis aux règles des logements sociaux.

## Quel loyer lors de la mise en location ?

Le loyer peut se composer de deux éléments : le loyer de base et un [complément de loyer](#).

### Loyer de base

Le bail doit indiquer :

- Le loyer de base (le montant du loyer hors charges) ;
- Le loyer de référence en vigueur à la date de signature du bail et qui correspond à la catégorie du logement.

Si le loyer de base dépasse le [loyer de référence majoré](#), le locataire peut demander une diminution du loyer dans un délai de 3 ans après de la [commission départementale de conciliation](#).

### Le complément de loyer

Le propriétaire peut appliquer un complément de loyer si :

- Le logement a des caractéristiques particulières ;
- Le loyer de base est égal au loyer de référence majoré.

**Attention** : Le complément de loyer est interdit si le logement possède des sanitaires ou des signes d'humidité sur le palier.

Pour un bail d'habitation, il est possible de contester un complément de loyer en

saisissant la commission départementale de conciliation dans **un délai de 3 mois après la signature du bail**. Concernant un bail mobilité, le locataire doit saisir un conciliateur de justice.

Il appartient au propriétaire de prouver que le montant du loyer est justifié.

## Quel loyer au renouvellement du bail ?

Lorsque le moment du renouvellement du bail approche, la question d'une réévaluation du loyer peut être posée.

Si le loyer de base est inférieur au loyer de référence, le propriétaire peut réévaluer le loyer.

Si le loyer de base est supérieur au loyer de référence, le locataire peut demander une diminution du loyer.

### L'action en réévaluation du loyer

Le propriétaire doit informer le locataire du nouveau loyer **6 mois avant la fin du bail**. Cette notification lui est faite par lettre recommandée, acte de commissaire de justice ou remise en main propre.

Cette réévaluation peut être contestée. Pour cela, le locataire doit fournir au propriétaire 6 références de loyers comparables situés :

- Dans le même groupe d'immeubles ;
- Un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et dans la même zone géographique.

S'il est adopté, le montant du nouveau loyer s'applique progressivement à partir du renouvellement du bail. Pour un bail de 3ans, la hausse du loyer est étalée d' par an. Pour un bail d'une durée de 6 ans, la hausse du loyer est étalée d' par an.

### L'action en diminution du loyer

Le locataire doit effectuer sa demande de diminution du loyer 5 mois avant la fin du bail. Aussi, le loyer de référence pris en compte doit être celui au moment de la demande.

La demande doit contenir :

- L'intégralité de l'[article 140 de la loi du 23 novembre 2018](#) ;
- Le nouveau montant du loyer proposé et les moyens qui ont servi à le déterminer.

Si le propriétaire refuse, le commissaire doit saisir la commission départementale de conciliation au plus tard 4 mois avant l'échéance du bail.

**Attention** : Si ce délai n'est pas respecté, le bail est reconduit aux conditions antérieures du loyer.