

Trois solutions pour contourner légalement le plafonnement des loyers

Le plafonnement des loyers – ou l’encadrement du niveau des loyers – est en vigueur à Paris depuis 2019, à Lille, Hellemmes et Lomme depuis 2020 et à Plaine Commune qui regroupe certaines communes du nord de la capitale (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen et Villetaneuse notamment) depuis l’été 2021. Ce dispositif devrait s’étendre à Bordeaux, Lyon et Montpellier dans les prochains mois. L’existence d’un plafonnement des loyers ne doit pas dissuader les propriétaires de réaliser un investissement locatif. « Il existe aujourd’hui des échappatoires permettant de fixer le loyer d’un bien en fonction du marché en s’affranchissant légalement du plafonnement », explique Stanislas Coûteaux, fondateur de Book A Flat, agence spécialisée dans la gestion locative haut de gamme. Présentation des trois principaux mécanismes.

Appliquer un complément de loyer pour les logements soumis à la loi de 1989

Seuls les baux obéissant à la loi du 6 juillet 1989, sont visés par le plafonnement des loyers. Il s’agit des logements loués nus ou meublés utilisés comme résidence principale du locataire. Le loyer maximal pouvant être appliqué dépend de quatre critères : le quartier, le type de location (nue ou meublée), le nombre de pièces et la date de construction de l’immeuble. Mais dans certains cas, le bailleur peut s’affranchir du plafonnement en appliquant un complément de loyer dont le montant est librement fixé. C’est possible lorsque le bien possède des caractéristiques considérées comme exceptionnelles : vue dégagée sur un monument ou un parc (Jardins du Ranelagh, Champs de Mars, etc.), grande terrasse de plain-pied, appartement décoré par un architecte connu ou équipements très haut de gamme dans un meublé... (exemples donnés par la commission départementale de conciliation de Paris). « Lorsque le bien à louer rentre dans l’une de ces cases, le propriétaire peut appliquer un complément de loyer, qui ne pourra pas être contesté par le locataire s’il est justifié », ajoute Stanislas Coûteaux.

Une fois entré dans les lieux, le locataire dispose de trois mois pour contester un complément de loyer qu’il estimerait infondé. « Les litiges sur le complément de loyer sont rares : en effet, si un locataire accepte de signer le bail, c’est que le prix correspond au marché », poursuit-il.

Dans le cas où aucun complément de loyer n’est applicable, il existe deux autres pistes offertes aux propriétaires pour s’affranchir du plafonnement.

Louer en bail société

Les baux « sociétés » aussi appelés baux « code civil » consistent à louer le bien à une entreprise (grands groupes, PME françaises ou européennes, entreprises de la tech...) qui y logera ses salariés. Ce logement de fonction peut être occupé sur du long terme ou utilisé comme pied à terre pour des cadres en mobilité. Ces locations n’étant pas régies par la loi de 89, le propriétaire peut librement fixer la durée, le préavis, les conditions de renouvellement, la répartition des charges et...le loyer ! Seule contrainte, que l’entreprise soit d’accord avec le montant demandé. « Les exigences de qualité des entreprises sont très élevées. Cela nous pousse à constamment améliorer notre offre et à ne sélectionner que le meilleur de ce que Paris propose en locatif » note Stanislas Coûteaux. D’ailleurs, la demande des entreprises se concentre sur les arrondissements très prisés du centre et de l’ouest de la capitale, en vide comme en meublé.

Louer en bail résidence secondaire

Comme les baux sociétés, les baux « résidence secondaire » sont uniquement régis par le Code civil. Ils échappent donc à la loi de 89 et, de fait, au plafonnement des loyers. « *Ces baux s'adressent aux Français et étrangers qui sont sur Paris seulement quelques jours par semaine* », observe Stanislas Coûteaux. Avec le développement du télétravail, il y a aujourd'hui une forte demande de pieds à terre à Paris, pour honorer ses rendez-vous professionnels, alors que le reste de la semaine se passe dans les villes de province, dans lesquelles se sont installés de nombreux Franciliens depuis le début de la crise sanitaire.

Il ne faut pas confondre l'encadrement des loyers (*art.6 de la loi Alur*) qui limite la hausse de loyers entre deux locataires dans les 1149 communes dont le marché locatif est considéré comme « tendu » avec le plafonnement des loyers (*art.140 de la loi Elan*). Ce dernier limite le niveau des loyers applicable dans quelques communes (Paris, Lille...) déjà visées par l'encadrement.

A propos de Book A Flat...

Spécialiste de la gestion locative haut de gamme à Paris, Book A Flat a été co-fondée en 2004, par Stanislas Coûteaux et Géraldine de Fouquières. Composée d'une équipe de 25 collaborateurs, la société possède une expérience et la data sur plus de 15 000 locations depuis sa création. Elle compte à ce jour plus de 3000 biens en location, représentant plus de 300 millions d'euros d'actifs gérés. Plusieurs grands bailleurs institutionnels et des « family offices » font confiance à Book A Flat pour gérer leur parc locatif. Les demandes de visite se font directement par le site, l'application ou par téléphone comme une agence classique et les contrats peuvent se faire à distance en 48h grâce à la signature électronique.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>