

Lyon, le 2 octobre 2024

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Encadrement des loyers : le dispositif monte en puissance

Depuis le 1er novembre 2021 à Lyon et Villeurbanne, l'encadrement des loyers vise à lutter contre les niveaux de loyers excessifs et limiter leur augmentation dans les secteurs en forte tension immobilière. Trois ans après sa mise en œuvre à Lyon et Villeurbanne, la Préfecture du Rhône et la Métropole de Lyon dressent le bilan du dispositif, témoignant d'une montée en puissance.

Avec près de deux tiers des Lyonnais et des Villeurbannais locataires de leur logement (parcs privé et public compris), l'encadrement des loyers est une mesure qui concerne la majorité des habitantes et habitants. Sa mise en place a été validée par le gouvernement suite à la demande formulée par la Métropole de Lyon d'intégrer Lyon et Villeurbanne à l'expérimentation.

Le principe de l'encadrement est que le loyer de base d'un contrat signé ou renouvelé depuis le 1^{er} novembre 2021 ne doit pas dépasser la limite du loyer de référence majoré, tel que défini par un arrêté préfectoral annuel.

L'objectif pour la Métropole de Lyon est de lutter contre la trop forte hausse des loyers, qui impacte fortement le pouvoir d'achat des Grandes Lyonnaises et Grands Lyonnais, en particulier pour les petites surfaces. Il s'agit également de faire en sorte que l'hypercentre reste accessible pour toutes et tous.

L'accompagnement de la Métropole de Lyon et des services de la préfecture

Dès le lancement de l'encadrement des loyers, des outils d'information et d'accueil des demandes ont été mis à disposition des usagers pour leur permettre de connaître cette nouvelle réglementation locale et de s'en saisir.

Le dispositif a été accompagné de la mise en place d'équipes dédiées, tant au sein de la Métropole de Lyon avec l'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA), composée de 6 personnes, que de l'État (Direction départementale des territoires du Rhône). Ces deux services coopèrent pour apporter les informations au grand public, mettre en place des outils de simulation des loyers et contrôler le respect de la réglementation.

L'EMHA réceptionne les appels et demandes mails, avec le soutien de l'Agence d'information sur le logement département du Rhône (ADMIL).

Plus de **815 000 simulations de loyers** ont été réalisées par les usagers depuis le démarrage du dispositif via le calculateur proposé par la Métropole de Lyon et plus de **5500 appels et mails** ont été reçus et traités depuis la mise en place, permettant notamment à de nombreux locataires de bénéficier de gain de pouvoir d'achat.

Les associations telles que la Confédération syndicale des familles et l'association Bail 69 accompagnent les locataires dans leurs démarches en cas de non-respect des règles de l'encadrement des loyers, avec le soutien des collectivités.

Procédure d'amende administrative

Dans le cas d'un signalement effectué par les locataires auprès des services de la Métropole de Lyon, une procédure de mise en demeure administrative instruite par les services de l'État est initiée. Les bailleurs ne respectant pas la limite du loyer de référence majoré disposent alors de deux mois pour se mettre en conformité et rembourser aux locataires les loyers trop-perçus.

À l'issue de ce délai, si les propriétaires n'ont pas régularisé leur situation, ils sont avisés du montant de l'amende administrative qu'ils encourent. **Le montant de cette amende peut atteindre 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.** Il est proportionné à la gravité du manquement constaté, selon l'importance du dépassement par rapport au loyer de référence majoré.

Faute de régularisation à l'issue d'un délai d'un mois supplémentaire, l'amende est prononcée par arrêté préfectoral. Celle-ci sanctionne uniquement les bailleurs refusant de régulariser le montant du loyer et/ou de rembourser les sommes indûment perçues.

La sanction administrative n'a pas d'effet sur le contrat de location proprement dit. Si le bailleur se voit infliger une amende par le préfet, seule une action judiciaire engagée par le locataire lui permettra de faire régulariser le montant du loyer prévu par son contrat de location.

Des signalements en forte augmentation

Les signalements de locataires sont en constante augmentation grâce notamment à une meilleure information du public.

- **184 signalements** ont été reçus en deux ans, dont 134 en 2024.
- **95 % des procédures** de mise en demeure administrative ont conduit à une régularisation du bail et à la restitution du trop-perçu aux locataires.
- **Près 200 000 euros** ont été restitués, soit **1843 euros** en moyenne par signalement.
- **6 arrêtés préfectoraux** fixant des montants d'amendes d'un montant compris en 3000 euros et 4 500 euros ont été notifiés par ailleurs à des bailleurs refusant la régularisation du bail.
- **50 procédures** sont en cours d'instruction.

La Direction départementale de la protection des populations (DDPP) contrôle les professionnels sur l'ensemble de leur activité. La Métropole de Lyon travaille en partenariat avec cette direction pour les agences qui ne respectent pas l'encadrement dans les annonces, grâce au repérage sur les plateformes de location. Dans sa démarche de contrôle des agences immobilières, la DDPP a contrôlé, en 2023, 36 établissements et adressé 12 injonctions de mise en conformité, toutes respectées sur ce sujet.

Entre janvier et août 2024, 15 établissements ont fait l'objet de contrôles et 7 injonctions ont été adressées. La mise en conformité a fait l'objet d'un nouveau contrôle effectué à l'issue des délais réglementaires. Les agences respectent désormais la réglementation.

Dans son récent baromètre, la Fondation Abbé Pierre relève que l'encadrement des loyers est de mieux en mieux respecté en région¹.

¹ [4^{ème} baromètre de l'encadrement des loyers](#)

À propos du complément de loyer

Un complément de loyer est possible. Il doit être expressément mentionné, chiffré et justifié dans le bail, pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Depuis le 18 août 2022, la présence de certaines caractéristiques ne permet pas l'application d'un complément de loyer, notamment lorsque les logements ont un vis-à-vis à moins de 10 mètres ou un diagnostic de performance énergétique (DPE) présentant une étiquette énergétique F ou G.

Pour se renseigner et accéder au simulateur de loyers

L'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA) mise en place par la Métropole de Lyon en 2022 notamment pour mettre en œuvre ce dispositif d'encadrement des loyers en lien avec l'ensemble des partenaires concernés, apporte toutes les informations utiles aux particuliers et professionnels et les outiller ainsi que contrôler son application. Un simulateur de loyers non conforme a été créé, avec un formulaire. Il permet à l'utilisateur de lancer la procédure administrative.

Plus d'informations sur :

<https://www.grandlyon.com/services/lencadrement-des-loyers-a-lyon-et-villeurbanne>



Contacts presse

Métropole de Lyon

Laetitia Latapy
Attachée de presse
llatapy@grandlyon.com
tel 06 46 18 90 93

Préfecture du Rhône

Fabien Despinasse
Conseiller presse
pref-communication@rhone.gouv.fr
tel 07 86 85 61 42