

LOYERS

Profitez de l'accalmie qui se dessine

Alors que les aides au logement sont rabotées, nos conseils pour utiliser au mieux les nouveaux droits créés par la loi Elan.

PAR MORGANE REMY

Une augmentation de loyer, couplée, pour certains bénéficiaires d'APL, à une baisse des aides au logement : tel est l'effet ciseaux qui attend nombre de locataires dans les prochains mois. Calé sur l'inflation, l'indice de révision des baux a en effet rebondi, à + 1,74% fin 2018. Quant aux nouveaux contrats, comme le montre notre tableau, ils affichent encore une hausse supérieure à l'inflation dans cinq des onze plus grandes villes. Les APL, elles, n'ont été revalorisées que de 0,3% début 2019. Pire : le gouvernement a prévu d'appliquer au printemps une réforme consistant à en fixer le montant non plus en fonction des revenus perçus deux ans auparavant, mais d'une moyenne des douze derniers mois. Si bien que les allocataires aux ressources en progression pourraient très rapidement perdre ces aides.

Tout n'est cependant pas si noir. C'est ainsi que le plafonnement des loyers, retoqué fin 2017 par la justice, pourrait faire son retour dès mars ou avril à Paris et à Lille, et sans doute un peu plus tard à Grenoble. «Certains villes de la "couronne rouge", comme Bobigny, Montreuil

et Le Kremlin-Bicêtre, ont aussi annoncé vouloir l'appliquer», assure David Rodrigues, juriste au sein de l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV). La loi Elan, en vigueur depuis fin 2018, donne en effet la possibilité d'y recourir à nouveau, selon des principes identiques à l'ancien système (un plafond 20% supérieur au loyer médian de la zone), mais à titre «expérimental». De quoi inciter les locataires de ces villes à retarder un projet de déménagement. «Ceux entrés dans les murs durant la période non encadrée pourront attendre le renouvellement du bail pour exiger un ajustement du loyer à la baisse. Il faut s'y prendre cinq mois avant la date anniversaire», rappelle Alexandra Pizon-Kloeti, chargée du droit immobilier au cabinet d'avocats Clairance. Dans les zones non encadrées, par contre, pas d'autre choix que de compter sur l'accalmie des loyers, déjà nette à Toulouse et à Montpellier.

PAR AILLEURS, LES ASTUCES ne manquent pas pour limiter la note à l'entrée dans les murs. Prenez l'état des lieux : ce document, lorsqu'il est réalisé par un agent immobilier,

est facturé 3 euros par mètre carré, soit 135 euros pour un deux-pièces de 45 mètres carrés. Alors qu'en exigeant, à la place, la venue d'un huissier, il ne coûtera que 87 euros. Rappelons aussi que les frais d'agence sont encadrés, de 8 euros par mètre carré dans les zones sans tension notable à 12 euros dans celles très tendues. Gare cependant à la nouvelle entourloupe consistant à faire signer un contrat de résidence secondaire, dispensé de tout encadrement des loyers comme des frais d'agence. Tentez aussi de convaincre le bailleur de recourir à la garantie Visale, réservée aux moins de 30 ans et aux salariés en CDD. Elle couvre jusqu'à trente-six mois d'impayés, pour peu que le loyer n'exède pas 50% de vos revenus et un montant plafonné à 1 500 euros par mois, charges comprises, en Ile-de-France et à 1 300 euros en région. Gratuite, elle vous évitera les coûteuses cautions privées, telles celles de Cautioneo et Garantme (3,5% du loyer) ou Youse (3,8%). Mais ne vous dispensera pas du dépôt de garantie, équivalant à un mois de loyer hors charges, que le bailleur sollicitera d'autant plus que les projets d'extension de Visale aux dégradations locatives n'ont rien de certain. Ainsi, dans le cas d'un meublé, elle ne pourrait couvrir que les dégâts infligés au bâti. «Sans s'appliquer à ceux causés aux meubles ou à l'électroménager», souligne Maud Velter, directrice associée de Lodgis.

VIGILANCE, ENFIN, à la sortie des murs. «La non-restitution du dépôt de garantie pèse 80% des litiges de notre observatoire des plaintes», rapporte Michel Fréchet, président de la Confédération générale du logement (CGL). Sachez que la loi prévoit une pénalité de 10% par mois de retard, à l'issue du premier mois suivant la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. Le dédommagement à attendre grossit vite : ainsi, ce locataire de Saint-Mandé peut espérer plus de 2 400 euros, pour 2 000 euros de dépôt accaparés sans raison depuis février 2018. En cas de blocage, n'hésitez pas à saisir la commission départementale de conciliation. «C'est gratuit», rappelle Silvère Bassa, juriste CGL en région parisienne. ■



Retrouvez les annonces immobilières sur *Capital.fr* avec

