[Les décodeurs](http://abonnes.lemonde.fr/les-decodeurs/)

**APL : des règles pour les propriétaires pas toujours respectées**

Afin que leurs biens soient éligibles aux aides au logement, les propriétaires doivent se conformer à des règles précises. Dans les faits, les normes en matière de loyer ont du mal à être appliquées.

Après les allocataires, c’est au tour des propriétaires de fournir des efforts. Ou du moins d’y être incité. Face au corps préfectoral, [Emmanuel Macron a appelé *« publiquement tous les propriétaires »* à baisser leurs loyers de 5 euros par mois](http://abonnes.lemonde.fr/logement/article/2017/09/05/macron-appelle-les-proprietaires-a-baisser-leurs-loyers-de-cinq-euros-pour-compenser-les-apl_5181279_1653445.html), comme pour désamorcer les tensions à la suite de l’annonce, fin juillet, de la baisse de l’aide personnalisée au logement (APL). «*C’est cela, la responsabilité collective* », a-t-il affirmé.

La question du prix sur le marché locatif est au cœur des politiques de logement de ces derniers quinquennats. Les diverses allocations en constituaient partiellement la réponse. Pour y être éligible, le locataire doit remplir un certain nombre de conditions de ressources, d’activités ou familiales. De leur côté, les propriétaires doivent également se conformer à des règles établies par la loi. Certaines, pourtant, sont difficilement appliquées.

**Des obligations de décence**

Pour être éligible aux APL, le propriétaire doit respecter un certain nombre de conditions, édictées par une convention signée entre le bailleur et l’Etat. Au moment de sa publication dans le livre foncier départemental, la convention prend effet pour neuf ans. Au-delà, elle se renouvelle tous les trois ans par tacite reconduction.

Il s’agit essentiellement de normes de décence à respecter, définies par la [loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20110729) :

* le logement ne doit pas avoir fait l’objet d’un arrêté de péril ou d’insalubrité ;
* la toiture, les murs, les peintures, les plafonds, les planchers, les installations électriques et de gaz ne présentent pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des occupants ;
* l’éclairage et la ventilation sont suffisants et sans danger ;
* il y a au moins un coin cuisine avec un point d’eau potable froide et chaude ;
* l’installation de chauffage est suffisante et sans danger ;
* si le logement comporte plus d’une pièce, l’installation sanitaire est complète et intérieure au logement, avec douche ou baignoire et WC ;
* si le logement se compose d’une seule pièce, il y a au moins un WC qui peut être extérieur au logement.

A cela s’ajoutent des standards en matière de superficie : la pièce principale doit avoir une surface minimum de 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux, puis 9 m² par habitant supplémentaire. Si la résidence ne respecte pas ces critères, l’occupant n’est donc pas éligible aux APL. Il existe cependant une solution de secours : en cas de location non conventionnée, le locataire peut éventuellement bénéficier de l’allocation de logement (AL), différente de l’offre APL.

**Un loyer encadré mais peu respecté**

Au-delà de ces premières normes, le montant du loyer constitue une autre condition d’éligibilité. Plusieurs dispositifs ont alors été mis en place au cours de la dernière décennie.

Depuis 2012, [la loi ALUR encadre chaque année l’évolution des loyers dans 28 agglomérations françaises où la tension sur le marché locatif est particulièrement forte.](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/l-encadrement-annuel-des-loyers-en-zone-tendue) L’objectif est alors de contenir l’explosion des prix en limitant l’augmentation du loyer lors d’un changement de locataire ou lors d’un renouvellement de bail. Ainsi, le prix ne doit pas croître plus que l’indice de référence des loyers, [calculé tous les trimestres par l’Insee](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2901095). Cette année, le premier ministre [Edouard Philippe a reconduit ce dispositif le 27 juillet](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/7/27/2017-1198/jo/texte), comprenant les agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch-Arcachon, Lille, Lyon, Marseille – Aix-en-Provence, Meaux, Menton-Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (la liste complète des communes [est disponible dans ce fichier](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/liste_des_communes_concernees_par_le_decret_sur_l_evolution_de_l_encadrement_des_loyers.pdf)).

En 2016, l’argument d’un possible « effet pervers » des aides au logement sur les loyers, porté par une partie de la classe politique, a entraîné la création d’une nouvelle [mesure, dite de « dégressivité »](https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/degressivite-des-aides-au-logement/). Depuis le 1er juillet 2016, les aides au logement sont diminuées si le loyer dépasse le plafond fixé pour la zone géographique. Ces calculs sont effectués en fonction d’un découpage de l’Hexagone en vigueur depuis 1978 : la zone 1 correspond à l’Ile-de-France, la zone 2 aux agglomérations de plus de 100 000 habitants ainsi que la Corse et la zone 3 recouvre le reste du territoire.

Ce dispositif ne doit pas être confondu avec [le plafonnement des loyers à Paris et, depuis le 1er février, à Lille](http://www.encadrementdesloyers.gouv.fr/). Issus là aussi de la loi ALUR, cet encadrement ne fixe pas le loyer d’un bien à proprement parler mais détermine un prix maximum à ne pas dépasser. Celui-ci est déterminé selon plusieurs critères : l’adresse, l’année de construction, le nombre de pièces et son caractère meublé ou non. Ainsi, à Paris, [l’Observatoire des loyers de l’agglomération parisienne a découpé la capitale en 80 quartiers](http://www.observatoire-des-loyers.fr/loyers/niveaux/recherche). Chaque secteur se voit attribuer annuellement un loyer de référence au mètre carré. Le propriétaire doit alors fixer le prix de son logement à la location en fonction de ce plafond, qui peut-être majoré au maximum de 20 %. Là encore, les conditions sont fixées par un décret, publié par le préfet de Paris tous les ans. En cas de non-respect, le locataire peut demander le remboursement des trop-perçus dans un délai de 3 ans. Si la voie directe ne fonctionne pas, d’autres recours officiels existent : la commission départementale de conciliation voire le tribunal d’instance administrative.

Dans les faits, peu de propriétaires respectent ces règles. L’an passé, l’Association nationale de défense des consommateurs et usagers (CLCV) livrait un rapport sur la mise en conformité des offres, un an après l’entrée en vigueur de l’encadrement des loyers à Paris. [Résultat : seuls 62 % des annonces étaient conformes, avec un dépassement moyen de 115 euros par mois.](http://www.clcv.org/nos-enquetes/encadrement-des-loyers-a-paris-seulement-62-des-annonces-conformes.html) Pourtant, peu de locataires se retournent contre leurs bailleurs : depuis le début du dispositif il y a deux ans, la commission départementale de conciliation n’a été saisie que 225 fois. A la lumière de ces chiffres, il y a ainsi peu de chances que la demande d’Emmanuel Macron de baisser de cinq euros les loyers se traduise spontanément dans les faits.