



Le loyer d'un bail d'habitation peut-il être fixé librement lors de la 1ère mise en location ?

Question / réponse publié le 10/08/2023, vu 455 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde la location sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

1. Lors de la 1^{ère} mise en location du bien immobilier

Cas n° 1 - Le logement n'est pas soumis au dispositif expérimental d'encadrement des loyers

Le bailleur peut fixer librement le montant du loyer [1].

A noter que le fait que le logement soit situé en zone tendue, n'a pas d'incidence sur la détermination du loyer lors de la première mise en location du bien.

Cas n° 2 - Le logement est soumis au dispositif expérimental d'encadrement des loyers

Le bailleur ne peut pas fixer librement le montant du loyer dès lors que le logement se situe dans une commune ayant mis en place le dispositif expérimental des loyers.

Il doit tenir compte des **loyers de référence** fixés par arrêté préfectoral.

Le **loyer de base** du logement mis en location sera fixé dans la limite du **loyer de référence majoré**.

Enfin, si le logement respecte les conditions, un **complément de loyer** peut être demandé en sus du loyer de base.

2. Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

2.1. La candidature

Les communes peuvent candidater pour bénéficier de la possibilité de mettre en place le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par la loi ELAN [2].

Le dispositif s'applique dès lors que sont remplies les conditions suivantes :

- Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le **parc locatif privé** et le loyer moyen pratiqué dans le **parc locatif social**
- Un niveau de **loyer médian** élevé
- Un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années, faible
- Des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci

Au jour de la rédaction du présent article, **26 villes** appliquent de manière effective le dispositif expérimental d'encadrement des loyers :

PARIS • LILLE • HELLEMMES • LOMME • AUBERVILLIERS • EPINAY-SUR-SEINE • PIERREFITTE-SUR-SEINE • SAINT-DENIS • VILLETANEUSE • STAINS • L'ILE-SAINT-DENIS • LA COURNEUVE • SAINT-OUEN-SUR-SEINE • LYON • VILLEURBANNE • BAGNOLET • BOBIGNY • BONDY • LE PRE-SAINT-GERVAIS • LES LILAS • MONTREUIL • NOISY-LE-SEC • PANTIN • ROMAINVILLE • MONTPELLIER • BORDEAUX

2.2. Les loyers de référence

Dans chacune des communes susvisées, le **Préfet de département**, ou le Préfet de région pour l'Île-de-France, fixe chaque année par arrêté préfectoral :

- Un **loyer de référence** (loyer de base)
- Un **loyer de référence majoré**
- Un **loyer de référence minoré**

Ces loyers sont exprimés :

- Par un prix au m² de surface habitable
- Par catégorie de logements
- Par secteur géographique

Les catégories de logements et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la **structuration du marché locatif** constatée par les [observatoires locaux des loyers](#).

Chaque loyer de référence (ou loyer de base) est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les **catégories de logements** et les **secteurs géographiques**.

Les catégories de logement sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives :

- Au **type** de location (meublée ou non meublée)
- Au nombre de **pièces principales** (séjour et chambre(s))
- A **l'époque** de construction

Les secteurs géographiques délimitent des **zones homogènes** en termes de niveaux de loyer

constatés sur le marché locatif [3].

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés, respectivement, par majoration et par minoration du loyer de référence :

- Le loyer de référence majoré est égal à un montant **supérieur de 20 %** au loyer de référence
Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence **diminué de 30 %**

Concernant les **locations meublées** et les locations louées via un **bail mobilité**, les loyers de référence sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par m² afin de tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le **loyer de base** du logement mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, **dans la limite du loyer de référence majoré**.

A noter qu'en cas de **colocation** du logement, le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer de base applicable au logement.

Enfin, le contrat de location doit préciser le **loyer de référence** et le **loyer de référence majoré**, correspondant à la catégorie de logements.

2.3. Le complément de loyer

Un **complément de loyer** peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des **caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant**, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces caractéristiques doivent réunir les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas avoir été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement
- Elles doivent être déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique
- Elles ne doivent pas donner lieu à remboursement au titre des charges récupérables ou à récupération au titre de la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur

Le complément de loyer doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Le contrat de location doit mentionner le **montant du complément de loyer** et les **caractéristiques du logement** le justifiant.

Attention ! Un complément de loyer ne peut être appliqué que lorsque le loyer de base est égal

au loyer de référence majoré.

D'autre part, **aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :**

- Des sanitaires sur le palier
- Des signes d'humidité sur certains murs
- Un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation,
- un vis-à-vis à moins de 10 mètres
- des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement
- des problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois
- une installation électrique dégradée
- une mauvaise exposition de la pièce principale

Notes de l'article :

[1] Article 25-16 de la loi n° 89-462 du 06/07/1982

[2] Article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018

[3] Décret n° 2015-650 du 10/06/2015