



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

Question / réponse publié le 10/08/2023, vu 508 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.

Lors de la remise en location d'un bien immobilier, plusieurs dispositions légales et réglementaires peuvent limiter la liberté contractuelle relative à la fixation du loyer.

Avant de fixer un nouveau loyer lors de la remise en location du logement, un bailleur doit vérifier les points suivants :

- La **performance énergétique du logement**
- La localisation du logement en **zone tendue**
- La présence d'un **arrêté préfectoral** pris dans le cadre du **dispositif expérimental d'encadrement des loyers**

1. La performance énergétique du logement

Lorsqu'un logement de la **classe F** ou de la **classe G** fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire [1].

En effet, la loi Climat et résilience [2] interdit toute hausse de loyer pour les logements de classe F ou G, **pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 24/08/2022** [3].

- Les logements de classe énergétique F consomment **entre 330 et 420 kWh/m².an** d'énergie primaire et/ou produisent **entre 70 et 100 kg CO₂ eq/m².an**.
- Les logements de classe énergétique G consomment **plus de 420 kWh/m².an** d'énergie primaire et/ou produisent **plus de 100 kg CO₂ eq/m².an**.

Cette interdiction d'augmenter le loyer s'applique à tous les baux d'habitation (vide, meublé, mobilité) et quelle que soit la localisation du bien immobilier. Elle vise à encourager les propriétaires bailleurs à entreprendre des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le loyer ne peut donc pas être révisé, ni réévalué, ni augmenté. Il doit rester le même pour chaque locataire.

A noter que le bail doit indiquer le **montant** et la **date de versement** du **dernier loyer** appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail [4]. Cette mention obligatoire vise à permettre au locataire suivant de vérifier si il y a eut une augmentation de loyer lors de la remise en location.

2. La localisation du logement en zone tendue

Pour réguler le parc locatif privé, le législateur a défini une nouvelle catégorie appelée « **zone tendue** » [5].

Une zone tendue désigne une zone « *d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant* », qui se caractérisent notamment par :

- Le niveau élevé des loyers
- Le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens
- Ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social

Les communes situées en zone tendue sont fixées par la réglementation [6].

Bon à savoir, l'Etat a mis à votre disposition un simulateur. Pour vérifier si votre logement se situe en zone tendue, [cliquez ici](#).

La réglementation distingue 2 situations :

- Le logement remis en location est resté vacant **moins de 18 mois**
- Le logement remis en location est resté vacant **plus de 18 mois**

2.1. Le Logement est resté vacant plus de 18 mois

Dans ce cas de figure, le bailleur peut fixer librement le nouveau loyer sauf :

- Si le logement est de classe énergétique F ou G
- Si le logement est soumis à un arrêté préfectoral pris en application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers

2.2. Le logement est resté vacant moins de 18 mois

Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location **ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire** [7].

A noter que lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire a fait l'objet d'une réévaluation sans que celle-ci ait été entièrement appliquée à la date à laquelle cessent les

relations contractuelles entre le bailleur et le précédent locataire, le dernier loyer appliqué au précédent locataire s'entend du loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement, y compris la fraction non encore réévaluée [8].

La loi prévoit toutefois **3 cas** permettant d'augmenter le loyer d'un logement vacant au moment de la remise en location.

2.2.1. En cas d'absence de révision annuelle du loyer

Si aucune révision de loyer n'est intervenue **au cours des 12 mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location**, le bailleur peut réviser le nouveau loyer **en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers** (IRL).

Le loyer appliqué au nouveau locataire ne pourra pas excéder le dernier loyer **révisé**.

La date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du **dernier indice publié à la date de signature du nouveau contrat de location**.

Attention ! Si le logement est soumis à un arrêté préfectoral pris dans le cadre du dispositif expérimental d'encadrement des loyers, le loyer révisé ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré [9].

2.2.2. En cas de réalisation de travaux

Plusieurs conditions sont à remplir.

En premier lieu, concernant la **nature des travaux**, le bailleur doit avoir fait réaliser :

- Soit des **travaux d'amélioration**
- Soit des **travaux de mise en conformité** avec les caractéristiques de décence

La notion de **travaux d'amélioration** n'est pas définie juridiquement. Toutefois, peuvent être définis comme travaux d'amélioration les travaux apportant :

- Un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieurs au niveau des prestations existantes
- Ou une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien et d'exploitation
- Ou apportant une plus grande sécurité pour les biens comme les personnes

En tout état de cause, il appartient au juge compétent, éventuellement saisi en cas de litige, de se prononcer souverainement sur la qualité de travaux d'amélioration des travaux contestés. Tant la diversité des immeubles bâtis que la nature des travaux qui peuvent y être réalisés, rendent particulièrement délicate l'élaboration d'une liste précise de ces travaux d'amélioration [10].

Concernant les **travaux de mise en conformité**, la réglementation précise les caractéristiques de décence que le logement doit respecter avant sa mise en location [11].

Ces travaux doivent porter sur les **parties communes** ou sur les **parties privatives**.

Ensuite, la réglementation distingue 2 cas de figure :

Dans le 1^{er} cas de figure, le loyer peut être réévalué, si

- Les travaux ont été réalisés depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement
- Le coût des travaux est **au moins égal à 50% de la dernière année de loyer**

Lorsque ces conditions sont remplies, la hausse du loyer annuel **ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux** toutes taxes comprises (TTC).

Exemple : Le loyer hors charges est de 500€/mois soit 6000€/an. Le bailleur a fait réaliser des travaux de mise en conformité pour un montant de 8000€ TTC. Le coût des travaux est supérieur à 50% (>3000€) de la dernière année de loyer. Le loyer mensuel pourra être augmenté de 100€/mois ((8000€x15%)/12 mois).

Dans le 2nd cas de figure, le loyer peut être librement réévalué, seulement si :

- Le bailleur a fait réaliser des travaux d'amélioration
- Ces travaux ont été réalisés depuis **moins de 6 mois** avant la signature du nouveau bail
- Le coût de ces travaux est **au moins égal à la dernière année de loyer**

A noter que dans les 2 cas de figure, le montant des travaux ne tient pas compte :

- Du coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une **contribution pour le partage des économies de charge**
- Du coût des travaux exécutés en application d'une précédente **clause contractuelle** prévoyant une majoration de loyer à la condition que le bailleur fasse réaliser des travaux d'amélioration [12]

Le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

Attention ! Si le logement est soumis à un arrêté préfectoral pris dans le cadre du dispositif expérimental d'encadrement des loyers, le loyer réévalué ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré.

2.2.3. En cas de loyer manifestement sous-évalué

Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, le bailleur peut fixer un nouveau loyer en tenant compte des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les logements comparables servant à la détermination du loyer doivent être situés :

- Soit dans le même groupe d'immeubles
- Soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique [13]

Pour ce faire, il doit réaliser des **références de loyer**. Les éléments constitutifs de ces références sont définis par voie réglementaire [14] :

- Le nom de la rue et la dizaine de numéros où se situe l'immeuble
- Le type d'habitat, individuel ou collectif, et l'époque de construction de l'immeuble
- L'étage du logement et la présence éventuelle d'un ascenseur
- La surface habitable du logement et le nombre de ses pièces principales
- L'existence éventuelle d'annexes prises en compte pour le loyer
- L'état d'équipement du logement : notamment, w.-c. intérieur, salle d'eau, chauffage central
- L'indication selon laquelle le locataire est dans les lieux depuis plus ou moins de trois ans
- Le montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé
- L'année de constatation des éléments constitutifs de la référence

Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de 3 ans. Ces références permettent de justifier de l'augmentation du loyer pendant la remise en location du bien immobilier.

La hausse du nouveau loyer est toutefois **plafonnée**. En effet, elle ne peut pas excéder **50% de la différence entre** :

Le montant du loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois

Attention ! Si le logement est soumis à un arrêté préfectoral pris dans le cadre du dispositif expérimental d'encadrement des loyers, le loyer réévalué ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré.

3. Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers

3.1. 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 [15].

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 • HELLEMES • 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

3.2. 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 [16].

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.

3.3. 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 17 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[2] Article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021

[3] Décret n° 2022-1079 du 29/07/2022

[4] Articles 3, 25-3 et 25-13 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[5] Article 18 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[6] Décret n° 2013-392 du 10/05/2013

[7] Article 3 du Décret n° 2017-1198 du 27/07/2017

[8] Article 8 du Décret n° 2017-1198 du 27/07/2017

[9] Article 9 du Décret n° 2017-1198 du 27/07/2017

[10] Réponse ministérielle n° 51417, JO du 06/04/1992, p. 1623

[11] Décret n° 2002-120 du 30/01/2002

[12] Article 3 du Décret n° 2017-1198 du 27/07/2017

[13] Article 6 du Décret n° 2017-1198 du 27/07/2017

[14] Décret n° 90-780 du 31/08/1990

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

[16] Décret n° 2015-650 du 10/06/2015

Pour en savoir plus :

[Un local loué à titre d'habitation doit respecter des critères de décence](#)