

L'encadrement du loyer

Lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, la fixation du loyer est en principe libre. Toutefois, dans les zones dites tendues, il existe deux mécanismes d'encadrement des loyers qui restreignent la libre fixation du loyer :

- L'encadrement de l'évolution du montant des loyers qui limite de manière générale les hausses de loyer entre deux locations ou en cas de renouvellement de bail
- L'expérimentation de l'encadrement du niveau du loyer qui plafonne le montant maximum du loyer qu'on peut demander pour chaque logement

Les deux mécanismes s'imbriquent alors ensemble pour tempérer la liberté du bailleur dans la fixation du montant du loyer. Lorsque la réglementation du niveau des loyers est applicable, ses dispositions s'ajoutent aux conditions posées par le décret de blocage.

	L'encadrement de l'évolution du montant des loyers (dit décret de blocage)	L'encadrement du niveau des loyers (dit encadrement des loyers)
Textes applicables	Article 18 de la loi du 6 juillet 1989 Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié par le décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019	Articles 139 et 140 de la loi Elan du 23 novembre 2018
Locations concernées	Contrats de locations nues et meublées à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale) soumis à la loi du 6 juillet 1989, y compris le bail mobilité.	
	Sont exclus : ➤ les logements faisant l'objet d'une première location ➤ les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois	Concerne aussi la fixation du loyer initial lors de la première mise en location
Conditions pour que le dispositif entre en vigueur	Application de plein droit lorsque le logement est situé en zone tendue .	Dispositif expérimental et facultatif qui s'applique lorsque toutes ces conditions sont réunies : ➤ logement situé en zone tendue ➤ marché locatif qui remplit les conditions de l'article 140 ➤ sur demande de la collectivité ➤ après publication d'un décret délimitant un territoire d'application et d'un arrêté préfectoral fixant les loyers de référence
Territoires où le dispositif est applicable	28 agglomérations : 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	Pour l'instant uniquement la commune de Paris sur l'ensemble de son territoire pour tous les baux signés à compter du 1er juillet 2019. Sont exclus les baux signés avant le 1er juillet 2019 et reconduits tacitement après cette date.
Références utiles	Il faut connaître le montant du loyer appliqué au locataire sortant.	Il faut connaître les loyers de références fixés par le Préfet par catégorie de logement et secteur géographique.
Principe	Le loyer du nouveau contrat de location ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.	Le loyer au m ² des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré.
Exception toujours envisageable	Il est possible d'effectuer une révision de loyer en fonction de la variation de l'IRL si elle n'a pas été faite durant les 12 derniers mois.	Il est possible de prévoir un complément de loyer pour dépasser le montant du loyer de référence majoré. Il doit être justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Fiche pratique

	L'encadrement de l'évolution du montant des loyers (dit décret de blocage)	L'encadrement du niveau des loyers (dit encadrement des loyers)
Dérogations lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location	<p>Réévaluation libre lors de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'amélioration - effectués depuis moins de six mois - d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer <p>Réévaluation du loyer annuel à hauteur de 15 % maximum du montant TTC des travaux en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence - portant sur les parties privatives ou parties communes - effectués depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou depuis son dernier renouvellement - d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer <p>Réévaluation à hauteur de la moitié de la différence entre le montant d'un 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 lorsque le loyer du précédent locataire est manifestement sous-évalué</p>	<p>Loyer librement fixé dans la limite du loyer de référence majoré dans 3 cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements qui ont fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer - Logements faisant l'objet d'une première location - Logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois <p>Réévaluation selon les conditions énoncées dans la colonne de gauche dans la limite du loyer de référence majoré.</p>
Lors du renouvellement du bail	<p>Dans le cadre d'un renouvellement de bail, il est possible de réévaluer le loyer de 2 manières non cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - selon les mêmes conditions en cas de loyer manifestement sous-évalué, - ou appliquer la majoration du loyer annuel de 15% du montant TTC des travaux si leur montant était au moins égal à la dernière année de loyer, et non 6 mois comme pour la conclusion d'un nouveau contrat de location 	<p>Si une action en diminution d'un loyer supérieur au loyer de référence majoré ou une action en réévaluation d'un loyer inférieur au loyer de référence minoré est en cours, impossibilité de réévaluer conformément aux dispositions du décret de blocage.</p>
Modalités de contestation	<p>Saisine préalable obligatoire de la commission départementale de conciliation (CDC), puis saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.</p>	<p>Contestation du complément de loyer : Saisine préalable obligatoire de la CDC dans les trois mois de la signature du bail (sauf bail mobilité), puis saisine du juge dans les trois mois de l'avis de la CDC en l'absence de conciliation.</p> <p>Action en diminution de loyer si le montant, hors complément de loyer, est supérieur au loyer de référence majoré : le locataire doit faire une proposition d'un nouveau loyer au bailleur au moins cinq mois avant le terme du contrat</p> <p>Action en réévaluation de loyer si le montant est inférieur au loyer de référence minoré : le bailleur doit faire une proposition d'un nouveau loyer au locataire au moins six mois avant le terme du contrat, qui sera inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut contester cette action par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.</p> <p>En cas de désaccord ou à défaut de réponse dans les 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la CDC. A défaut d'accord, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. S'il n'est pas saisi, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures, loyer éventuellement révisé.</p>
Sanctions possibles	<p>Baisse du montant du loyer au montant maximum qui pouvait être exigé et remboursement du trop-perçu</p>	<p>-Baisse du montant du loyer trop élevé et remboursement du trop-perçu</p> <p>Hausse du loyer par tiers ou sixième annuel selon la durée du contrat de location et le montant de la hausse</p> <p>En cas de loyer supérieur au loyer de référence majoré, amende administrative de maximum 5000€ pour les personnes physiques et 15000€ pour les personnes morales, après mise en demeure par le Préfet de mettre le contrat en conformité et restituer le trop-perçu</p>