

L'encadrement du loyer de relocation en zone tendue

La loi ALUR a réglementé l'évolution du loyer en zone tendue. En application de cette réglementation, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par le décret du 24 juillet 2024, relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail organise la fixation du loyer du bail et organise l'évolution des loyers en zone tendue.

Article 18 de la loi du 6 juillet 1989

« Pour chacune des zones 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, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants et des contrats renouvelés. Ce décret peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués ».

LA RÈGLE

Comme le prévoit l'article 3 du décret, lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location en zone tendue, le loyer du nouveau contrat de location **ne peut excéder le dernier loyer** appliqué au précédent locataire.

Si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau contrat de location, le loyer appliqué au nouveau locataire ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers.

Le décret ne s'applique pas pour les logements **inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois**.

Rappelons que le loyer est libre, sauf en cas d'encadrement des loyers, pour les logements faisant l'objet d'une première location.

LES EXCEPTIONS

L'article 4 du décret a prévu plusieurs dérogations au plafonnement du loyer de relocation.

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité

Premièrement, le bailleur pourrait augmenter son loyer d'un montant plus élevé que l'indexation s'il réalise des travaux. Le décret prévoit en effet une dérogation lorsque le bailleur a réalisé, 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, **des travaux d'amélioration ou de mise en conformité** avec les caractéristiques de décence définies. Le décret précise que ces travaux d'amélioration peuvent porter sur les parties privatives ou sur les parties communes de l'immeuble.

Le bailleur ne récupère toutefois pas une liberté absolue de fixation de son loyer. Le décret prévoit en effet une double contrainte. D'abord, pour bénéficier de cette dérogation, le bailleur doit réaliser des travaux pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer. Ensuite, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises.

EXEMPLE

Un bailleur loue un logement pour un loyer de 500€ par mois, soit 6.000€ par an. Il réalise des travaux à hauteur de 4.000€.

Il aimerait louer son logement pour un loyer de 800€ par mois. Le montant des travaux est bien supérieur à la moitié du loyer annuel. La dérogation au décret s'applique donc.

Le montant de 4.000€ pourra conduire à une augmentation du loyer annuel de 15% de 4.000 soit 600€, soit 50€ par mois. Le nouveau loyer ne pourra donc être supérieur à 550€ par mois.

Fiche pratique

Loyer manifestement sous-évalué

Le gouvernement a voulu éviter les écueils d'un plafonnement trop strict qui, comme en loi de 1948, pouvait amener à des loyers totalement déconnectés de la valeur locative.

Le décret prévoit ainsi que lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder **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, révisé dans les limites prévues à l'article 3.

EXEMPLE

Un bailleur loue un logement pour un loyer de 500€ par mois, soit 6.000€ par an. Le loyer de comparaison pour des logements similaires est de 800€ par mois. Le loyer est donc bien manifestement sous-évalué.

Toutefois, le bailleur ne pourra pas relouer son logement pour 800€ par mois mais seulement à hauteur de la moitié de la différence. La différence entre le loyer pratiqué et la valeur locative étant de 300€ par mois, le loyer ne peut être augmenté que de 150 €. Le nouveau loyer sera donc de 650€.

Travaux importants

Le décret a prévu une troisième dérogation : le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer **peut être librement réévalué**.

EXEMPLE

Un bailleur loue un logement pour un loyer de 500€ par mois, soit 6.000€ par an. Il réalise juste avant la remise en location des travaux d'amélioration à hauteur de 10.000€. Il aimerait louer son logement pour un loyer de 800€ par mois.

Le montant des travaux est bien supérieur à une année de loyer. Le loyer peut être librement réévalué. Le bailleur pourra bien mettre en location son logement pour 800€ par mois.

MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES TRAVAUX

Depuis sa parution en 2017, le décret a connu plusieurs évolutions. C'est notamment le cas avec le décret du 29 juillet 2022 qui précise les travaux pris en compte.

Premièrement, **est exclu du montant des travaux** d'amélioration ou de mise en conformité le coût des travaux ayant donné ou donnant lieu à une contribution pour le partage des économies de charge en application de l'article 23-1 de la loi de 1989 susvisée ou à une majoration du loyer en application du II de l'article 17-1 de la même loi.

Deuxièmement, **lorsque les travaux portent sur des parties communes**, le coût des travaux d'amélioration ou de mise en conformité est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement.

LES CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

La loi du 22 Août 2021 a modifié les articles 17 et 17-1 de la loi de 1989. Désormais, lorsqu'un **logement de la classe F ou de la classe G**, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location **ne peut excéder le dernier loyer** appliqué au précédent locataire. La révision et la majoration de loyer prévues par l'article 17-1 ne peuvent pas non plus être appliquées. Depuis le décret du 29 juillet 2022, les règles prévues par le décret de 2017 ne s'appliquent donc pas non plus aux logements classés F ou G.

*Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM,
Docteur en droit, Chargé d'enseignement à l'EDHEC Business School*