

L'encadrement des loyers en pratique

Publié le mercredi 13 avril 2016 • Mis à jour le mardi 6 septembre 2022

La loi ALUR du 24 mars 2014 a institué un nouveau mécanisme d'encadrement des loyers pour les baux d'habitation vide et meublée (articles 17 et 25-9 de la loi du juillet 1989). La mise en place de ce dispositif était soumise à l'adoption d'un décret, qui a été publié le 12 juin 2015. Depuis, ces articles ont subi de récentes actualisations en élargissant le champ d'action sur de nombreuses villes.



Les zones concernées

Selon les candidatures, plusieurs villes doivent respecter l'encadrement des loyers qui consiste à ne pas dépasser un **plafonnement du montant de loyer**. Voici toutes les villes concernées :

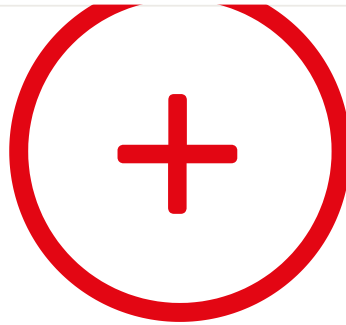
- Depuis juin 2021 : Plaine commune : Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse.
- Depuis juillet 2019 : Paris
- Depuis février 2020 : Lille Hellemmes et Lommès
- Depuis novembre 2021 : Lyon et Villeurbanne
- Depuis décembre 2021 : Est Ensemble : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.



Depuis le 1 juillet 2022 : Montpellier.



Depuis le 15 juillet 2022 : Bordeaux



A noter

Les villes qui candidatent pour appliquer l'encadrement des loyers doivent respecter **4 conditions** :

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



La fixation des loyers de référence

Après communication par l'Observatoire des loyers des niveaux de loyers, le préfet fixe le montant moyen de loyers, appelé **loyer de référence**, selon plusieurs critères :

- le type de logement : appartement ou maison (ce critère n'existe pas pour toutes les villes) ;
- le type de location, non meublée ou meublée ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'époque de construction ;
- l'adresse.

Sur la base de ce loyer, est calculé le **loyer de référence minoré**, minoré de 30 %.

Sur la base du même loyer de référence est calculé le **loyer de référence majoré**, majoré de 20 %.

Ces loyers de référence correspondent à des prix fixés au mètre carré de surface habitable.

Le loyer de base, hors charge, fixé lors de la mise en location, doit respecter le **plafond maximum** correspondant au loyer de référence majoré.



L'application de l'encadrement des loyers :

Lors de la 1ère mise en location :

Le loyer de base ne doit pas dépasser le **loyer de référence majoré** en vigueur à la date de signature du bail.

À l'approche du renouvellement du bail :

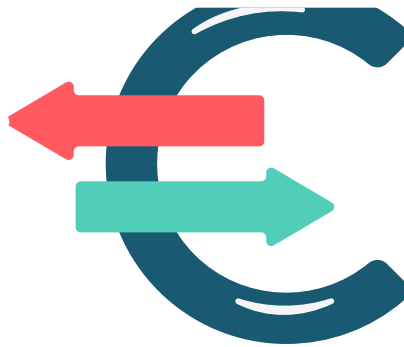
- Lorsque le loyer de base est inférieur au **loyer de référence minoré**, le propriétaire peut engager une action en réévaluation de loyer,
- Lorsque le loyer de base est supérieur au **loyer de référence majoré**, le locataire peut engager une action en diminution de loyer.

Nouvelle mise en location :

Le loyer de base d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois d'inoccupation peut être augmenté dans certains cas seulement :

- Il n'a **pas été révisé** au cours des 12 mois précédents
- **Des travaux d'amélioration** ou de mise aux normes de décence ont été faits depuis le départ de l'ancien locataire
- Il est **sous-évalué**

Mais le nouveau loyer de base ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.
Le loyer de base d'un logement remis sur le marché après plus de 18 mois d'inoccupation ne doit pas dépasser le loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du bail.



Le complément du loyer

En plus du loyer de base, respectant la limite du loyer de référence majoré, un **complément de loyer** peut être appliqué.

Ce complément se justifie par une localisation particulière ou des éléments de confort spécifique en comparaison de logements équivalents dans la même zone géographique.

Le complément de loyer ne pourra être fixé que si ces différentes caractéristiques répondent aux **conditions** suivantes :

1. Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ;
2. Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
3. Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges (article 23 de la loi du 6 juillet 1989), ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur (article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989).

- Le montant du complément de loyer n'est pas limité par les textes. Mais les caractéristiques du logement le justifiant ainsi que son montant doivent être mentionnés au bail.
- Les caractéristiques du logement à prendre en considération pour justifier ce complément de loyer ne font l'objet d'aucune précision. Les textes ne prévoient pas de listes de ces éléments.
- Le complément de loyer ne peut être prévu que si le loyer atteint la valeur du loyer de référence majoré. A défaut, aucun complément de loyer ne peut être demandé.

Les particularités du logement meublé

Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré applicables aux meublés sont déterminés par l'application d'une **majoration unitaire par mètre carré** aux loyers de référence des habitations vides, pour 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 complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés.



Les actions en contestation

A la signature du bail

Une action en diminution de loyer peut être engagée par le locataire si le loyer de base prévu dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

Le complément de loyer peut aussi faire l'objet d'une **contestation par le locataire**, dans les 3 mois de la signature du bail, devant la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire doit alors saisir le juge d'une demande **en annulation ou en diminution du complément de loyer**, dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation.

- Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.
- Le bailleur devra rapporter la preuve des caractéristiques ayant justifié le complément de loyer.

Lors du renouvellement du bail

Le locataire peut engager, au moins cinq mois avant le terme du contrat, une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.

Le bailleur peut aussi engager, au moins six mois avant le terme du contrat, une action en **réévaluation de loyer** dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.



L'obligation d'affichage du loyer maximal

Dès le **1er avril 2022**, les professionnels de l'immobilier devront indiquer sur leurs annonces de location, soumises à l'encadrement des loyers, les trois informations suivantes :

- Le **loyer de base** du bien proposé (loyer hors charges) ;
- Le **loyer de référence majoré** (+20%) fixé par arrêté préfectoral ;
- Le **complément de loyer**, si pratiqué et dépassant le loyer maximum.

Cette mesure sera étendue aux annonces publiées par les **particuliers**, dans le cadre du projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (3DS), qui devrait être prochainement promulguée.



Ne manquez plus nos **actualités et conseils** !

Conseils, chiffres clés, marché... Notre équipe met tout en oeuvre pour que vous ne ratiez aucune opportunité business !

Important : en renseignant votre adresse email et en cliquant sur le bouton «Envoyer», vous consentez à recevoir la newsletter ainsi que les communications et informations, le cas échéant personnalisées, du réseau Orpi (Orpi France, agences, GIE) par email. Un tel consentement de votre part est bien entendu totalement facultatif et vous disposez de la possibilité de le retirer à tout moment (via [ce lien](#)).

Orpi France, les agences Orpi et les Groupements d'Intérêt Economique du réseau Orpi (« GIE ») collectent et traitent vos données à caractère personnel, en qualité de responsables (éventuellement conjoints) de traitements, aux fins de gestion et de suivi de vos demandes de contact, de renseignements ou de réclamation, des fonctionnalités qui vous sont proposées via le site, et plus généralement de leurs relations avec vous au sens large (cf. relations avec leurs clients / prospects / contacts), ou encore de leurs éventuels précontentieux/contentieux, pour la réalisation et l'élaboration d'études et de statistiques, ainsi que pour la réalisation d'opérations commerciales, de développement, de communication, de sollicitation, de prospection, de fidélisation ou de marketing sur tous supports et par tous moyens. Certaines de vos données à caractère personnel peuvent également être transmises à des partenaires en vue de la réalisation par leurs soins de leurs propres opérations de prospection. Pour en savoir plus sur le traitement de vos données, vous pouvez consulter notre [politique de protection des données](#).

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Vous pouvez sans motif retirer à tout moment votre consentement au traitement de vos données, vous opposer au traitement de vos données et exercer votre droit à la portabilité de vos données. Ces droits s'exercent via [ce formulaire](#) ou par courrier postal à : Orpi France, 20, rue Charles Paradinas - 92110 CLICHY (sauf pour les traitements de données mis en oeuvre par les agences Orpi et/ou les GIE en qualité de responsables

CMI (sauf pour les traitements de données mis en œuvre par les agences Orpi et/ou les OIL en qualité de responsables de leurs propres traitements, pour lesquels ces droits s'exercent auprès de **ces derniers**). Si vous estimez, après nous avoir

contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL ou consulter le site cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits.

Sur le même sujet



Quels sont les travaux de rénovation énergétique à réaliser dans mon logement ?

Améliorer la performance thermique de votre logement permet de réduire votre facture de chauffage. Mais quels sont les travaux réellement ...



Pourquoi et comment souscrire une assurance payée ?



 Trouvez une agence

 Contactez-nous



Ne manquez plus nos **actualités et conseils** !

Conseils, chiffres clés, marché... Notre équipe met tout en œuvre pour que vous ne ratiez aucune opportunité business !

Votre adresse e-mail

Envoyer

Important : en renseignant votre adresse email et en cliquant sur le bouton «Envoyer», vous consentez à recevoir la newsletter ainsi que les communications et informations, le cas échéant personnalisées, du réseau Orpi (Orpi France, agences, GIE) par email. Un tel consentement de votre part est bien entendu totalement facultatif et vous disposez de la possibilité de le retirer à tout moment (via [ce lien](#)).

Orpi France, les agences Orpi et les Groupements d'Intérêt Economique du réseau Orpi (« GIE ») collectent et traitent vos données à caractère personnel, en qualité de responsables (éventuellement conjoints) de traitements, aux fins de gestion et de suivi de vos demandes de contact, de renseignements ou de réclamation, des fonctionnalités qui vous sont proposées via le site, et plus généralement de leurs relations avec vous au sens large (cf. relations avec leurs clients / prospects / contacts), ou encore de leurs éventuels précontentieux/contentieux, pour la réalisation et l'élaboration d'études et de statistiques, ainsi que pour la réalisation d'opérations commerciales, de développement, de communication, de sollicitation, de prospection, de fidélisation ou de marketing sur tous supports et par tous moyens. Certaines de vos données à caractère personnel peuvent également être transmises à des partenaires en vue de la réalisation par leurs soins de leurs propres opérations de prospection. Pour en savoir plus sur le traitement de vos données, vous pouvez consulter notre [politique de protection des données](#).

Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Vous pouvez sans motif retirer à tout moment votre consentement au traitement de vos données, vous opposer au traitement de vos données et exercer votre droit à la portabilité de vos données. Ces droits s'exercent via [ce formulaire](#) ou par courrier postal à : Orpi France, 20, rue Charles Paradinas - 92110 CLICHY (sauf pour les traitements de données mis en œuvre par les agences Orpi et/ou les GIE en qualité de responsables de leurs propres traitements, pour lesquels ces droits s'exercent auprès de [ces derniers](#)). Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL ou consulter le site [cnil.fr](#) pour plus d'informations sur vos droits.



Copyright 2022 Orpi.
Tous droits réservés.

A découvrir

Nos conseils
Nos actualités

Nos partenaires

[orpigolf.com](#)

À propos d'Orpi

Nos agences
Qui sommes-nous
Espace presse
Ouvrir une agence
Offres d'emploi
Index égalité femmes-hommes – siège social

Confidentialité

Plan du site
Informations légales
Politique de protection des données
Politique de cookies
Gestion des cookies

Application

 [Apple Store](#)

 [Google Play](#)
