



## Plafonnement des loyers de relocation et des loyers des baux renouvelés :

### RECONDUCTION DU DISPOSITIF

**Décret n°2022-1079 du 29 juillet 2022 paru au JO du 30/07/2022**

Le présent décret vise les baux de relocation (changement de locataire) et les baux renouvelés (avec le même locataire) soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il s'applique ainsi à ceux conclus :

- sur un logement **loué vide à usage d'habitation principale** ou mixte d'habitation principale et professionnel ;
- sur un logement **loué meublé à usage de résidence principale** du locataire ;
- conclus entre le **1<sup>er</sup> août 2022 et le 31 juillet 2023** ;
- dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. (*cf. liste des communes définies en annexe et situées dans les agglomérations suivantes : 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*).

#### 1) Le loyer des relocations

**Article 2** : Les logements vacants sont définis comme étant des logements inoccupés proposés à la location. Sont toutefois exclus :

- les logements faisant l'objet d'une première location ;
- les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois.

**Article 3** : Lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

Ce loyer appliqué au nouveau locataire peut être révisé sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) si aucune révision du loyer n'est intervenue au cours des douze mois qui précèdent la conclusion du nouveau bail. **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.**

**Article 4** : Toutefois, des **dérogations** sont prévues. Dans ces hypothèses, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué sous les conditions et limites suivantes :

1. Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire, ou depuis son dernier renouvellement au cas où le bail a été renouvelé, des travaux d'amélioration ou des **travaux** exigés pour la décence du logement portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder **15 %** du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;
2. 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 ayant été révisé dans les limites prévues à l'article 3 - c'est-à-dire si aucune révision du loyer sur la base de l'IRL n'a été effectuée au cours des douze mois qui précèdent la conclusion du nouveau bail ;
3. Lorsque le loyer relatif à un logement a fait l'objet depuis moins de six mois, de **travaux d'amélioration** d'un montant égal à la dernière année de loyer, il peut être **librement réévalué**.

## 2 ) Le loyer des renouvellements

**Article 5** : Lors du renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement ne peut excéder la plus élevée des deux limites suivantes :

1. 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 loyer appliqué avant le renouvellement du bail, révisé compte tenu de l'IRL ;
2. Une majoration du loyer annuel égale à **15 % du coût réel des travaux** toutes taxes comprises, si le bailleur a réalisé depuis la conclusion du bail initial ou lorsque le contrat de location a été renouvelé depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou des travaux exigés pour la décence du logement portant sur les parties privatives ou communes **d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer**.

## 3) Dispositions communes

**Article 6** : **En cas de loyer manifestement sous-évalué**, les **logements comparables** servant à la détermination du loyer de référence sont 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.

Les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990.

**Article 7 : Les travaux visés aux articles 4 et 5** permettant d'augmenter le loyer se doivent de respecter les trois contraintes suivantes :

1. **Ne peut être inclus** dans le 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 du 6 juillet 1989, **ou à une majoration du loyer** en application du II de l'article 17-1 de la même loi ;
2. Le **coût des travaux** d'amélioration ou de mise en conformité portant sur les parties communes à prendre en compte est déterminé en fonction des millièmes correspondant au logement en cause.

**Article 8** : 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 fin des relations contractuelles entre le bailleur et le précédent locataire, le dernier loyer appliqué s'entend du loyer convenu entre les parties ou fixé judiciairement, y compris la fraction non encore réévaluée.

**Article 9** : Lorsqu'un **arrêté préfectoral d'encadrement des loyers**, prévu à l'article 140 de la loi n°2018-1021 dite ELAN, est applicable à la date de conclusion d'un nouveau contrat ou du renouvellement du bail :

- La révision ou la réévaluation du loyer déterminée ne peut pas excéder le loyer de référence majoré ;
- Le loyer en cas de nouvelle location ne peut pas être réévalué dès lors qu'il est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de conclusion du nouveau contrat de location ;
- Le loyer en cas de renouvellement du bail ne peut pas être réévalué dans les conditions de l'article 5. Il le sera dans les conditions de l'article 140, VI de la loi ELAN.

Rappelons que les villes de Paris, de Lille, les neuf villes de la Plaine Commune (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve, Pierrefitte, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse), de l'Est Ensemble en Seine-Saint-Denis (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), Bordeaux et Montpellier font l'objet d'un arrêté préfectoral d'encadrement.

L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque le logement atteint un **niveau de performance énergétique minimal** correspondant à une consommation en **énergie primaire inférieure à 331 kWh** par mètre carré et par an, telle qu'estimée par le **diagnostic de performance énergétique** défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

À compter du **24 août 2022**, en cas de relocation et de renouvellement de bail, l'augmentation ne sera pas applicable aux **logements 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.

**Ce décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2022.**

## **ANNEXES**

- Décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 : relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants listant les communes dans lesquelles s'applique ce décret
- L'impact de la classification énergétique d'un bien sur la location en habitation principale



Tous nos flashs infos sont consultables sur [www.snpi.fr](http://www.snpi.fr)  
via votre accès adhérent, dans la rubrique « *Documents* », puis  
« *Informations juridiques / Flashs infos* »