



Encadrement des loyers : dispositif reconduit dans 28 agglomérations à partir du 1er août 2020

Publié le 10 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Ajaccio, Bordeaux, Grenoble, La Rochelle, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nice, Strasbourg, Toulouse... Le dispositif d'encadrement de certains loyers qui touche les contrats de location de logements (nus ou meublés) à usage de résidence principale notamment est reconduit à partir du 1^{er} août 2020 jusqu'au 31 juillet 2021 dans un certain nombre d'agglomérations situées en « zones tendues ». C'est ce que prévoit un décret publié au *Journal officiel* du 31 juillet 2020.

Ce dispositif qui s'applique aux nouvelles locations et aux renouvellements de baux concerne [28 agglomérations situées en zones tendues](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues) (<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>).

Il s'agit de 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. Un montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation ou de renouvellement du bail est alors fixé par décret.

Certaines locations ne sont néanmoins pas soumises à ce dispositif d'encadrement, il s'agit des logements vacants :

- faisant l'objet d'une première location ;
- inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois ;
- ayant bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Il existe par ailleurs certaines dérogations à la limitation de l'évolution du loyer :

- si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était manifestement sous-évalué ;
- si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC) ;
- si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de [l'Indice de référence des loyers \(IRL\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>). Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

À noter : Depuis le 1^{er} janvier 2020, il est possible d'augmenter un loyer si, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par m² et par an.

À savoir : En cas de litige entre bailleur et locataire, la loi prévoit [la saisine de la commission départementale de conciliation](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>) préalablement à la saisine du juge.

Textes de référence

- Décret n° 2020-945 du 30 juillet 2020 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 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2020/7/30/LOGL2009899D/jo/texte) (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2020/7/30/LOGL2009899D/jo/texte>)
- Décret du 26 juillet 2019 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 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/7/26/LOGL1913415D/jo/texte) (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2019/7/26/LOGL1913415D/jo/texte>)

Et aussi

- En quoi consiste l'encadrement des loyers ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314>)
- Encadrement des loyers à Paris : nouveaux montants à partir du 1er juillet 2020 (<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14122>)
- Indice de référence des loyers (IRL) : quelle hausse au 2e trimestre 2020 ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14177>)

Pour en savoir plus

- Fixation du loyer au moment de la mise en location [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/fixation-du-loyer/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/le-loyer/fixation-du-loyer/>)
Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)