



Montant du loyer d'un logement du secteur privé


Vérfié le 09 mars 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Montant du loyer à Paris \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407) / [Montant du loyer à Lille \(Hellemmes et Lomme\) \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34408)

Le loyer d'un logement vide ou meublé est en principe fixé librement par le propriétaire. Toutefois, dans les villes situées en zone tendue, *l'encadrement des loyers* s'applique. Dans ces villes, le loyer d'un logement loué avec un bail d'habitation ou un bail mobilité est plafonné lors de sa remise en location (cas d'un nouveau locataire) et lors du renouvellement du bail (cas du même locataire). Attention, des règles spécifiques s'appliquent à Paris et Lille (et Hellemmes ou Lomme).

Vérfier si un logement est situé en zone tendue

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au simulateur 
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>)

Commune soumise à l'encadrement des loyers

Dans [les communes situées en zone tendue \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131), les loyers des logements vides ou meublés sont encadrés.

Ne sont toutefois pas concernés les logements conventionnés par l'Anah, les logements soumis à la loi de 1948, les logements HLM, les locations de tourisme et les sous-locations.

1re mise en location

Le loyer est librement fixé par le propriétaire.

Le propriétaire peut [réviser le loyer \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) 1 fois par an à la condition que ce soit prévu dans le contrat de location (bail).

Renouvellement du bail

Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer, en respectant une [procédure précise \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312).

Nouvelle mise en location

Après moins de 18 mois d'occupation

Le loyer d'un logement remis sur le marché après moins de 18 mois de vacance peut être augmenté sous réserve de respecter certaines limites :

- hausse limitée à l'IRL, si l'ancien loyer n'a pas été [révisé au cours des 12 mois précédents \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723),
- ou hausse spécifique après certains travaux,
- ou hausse spécifique en cas de loyer sous-évalué.


Hausse limitée à l'IRL

S'il n'y a pas eu de travaux effectués après le départ du précédent locataire et lorsque le niveau de loyer autrefois appliqué n'est pas sous-évalué, le montant du nouveau loyer est limité :

- au dernier loyer appliqué au précédent locataire si une révision est intervenue au cours des 12 derniers mois,
- à la variation de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) publié à la date de signature du nouveau bail si aucune révision n'est intervenue au cours des 12 derniers mois.

Dans le cas contraire, le locataire peut contester le loyer :

- en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (étape recommandée),
- puis, en cas d'échec, en saisissant la commission départementale de conciliation dont dépend le logement (procédure gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge),
- puis, en cas d'échec, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement (le recours à un avocat n'est pas obligatoire).

 **À noter** : le montant du loyer appliqué par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Hausse après travaux

Montant au moins égal à 50 % de la dernière année de loyer

Le nouveau loyer peut être fixé au-delà de la variation de l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>) si le bailleur a financé des travaux :


- d'amélioration (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) (hors travaux d'économie d'énergie ayant donné lieu à une majoration de loyer pour réduction de charges),
- ou de mise aux normes de décence du logement loué.

Ces travaux doivent avoir été réalisés depuis le départ du dernier locataire, dans les parties communes ou privatives, et leur coût doit couvrir au moins 50% de la dernière année de loyer (hors charge).

Si ces conditions sont respectées, le loyer annuel pratiqué avec le précédent locataire peut être augmenté de 15% du montant des travaux TTC.

Dans le cas contraire, le locataire peut contester le loyer :

- en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (étape recommandée),
- puis, en cas d'échec, en saisissant la commission départementale de conciliation dont dépend le logement (procédure gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge),
- puis, en cas d'échec, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement (le recours à un avocat n'est pas obligatoire).

 **À noter** : le montant du loyer appliqué par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)


Montant au moins égal à la dernière année de loyer

Le nouveau loyer est fixé librement si :

- des travaux d'amélioration (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45485>) ont été menés pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer,
- depuis moins de 6 mois.

Dans le cas contraire, le locataire peut contester le loyer :

- en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (étape recommandée),
- puis, en cas d'échec, en saisissant la commission départementale de conciliation dont dépend le logement (procédure gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge),
- puis, en cas d'échec, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement (le recours à un avocat n'est pas obligatoire).

 **À noter** : le montant du loyer appliqué par le dernier locataire doit figurer au sein du contrat de location (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>).

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Hausse d'un ancien loyer sous-évalué

Il est possible d'estimer la sous-évaluation d'un loyer à partir de loyers habituellement constatés pour des logements comparables situés dans la même zone géographique.

Si le loyer pratiqué avec l'ancien locataire était sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne doit pas excéder 50% de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables,
- et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé sur l'IRL (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>).

[public.fr/particuliers/vosdroits/F13723](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723)) si cela n'a pas été fait dans les 12 derniers mois.

Dans le cas contraire, le locataire peut contester le loyer :

- en adressant un courrier avec accusé de réception au propriétaire (étape recommandée),
- puis, en cas d'échec, en saisissant la commission départementale de conciliation dont dépend le logement (procédure gratuite et obligatoire pour pouvoir ensuite saisir le juge),
- puis, en cas d'échec, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement (le recours à un avocat n'est pas obligatoire).

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Après plus de 18 mois d'inoccupation

Le loyer est librement fixé par le propriétaire.

Le propriétaire peut [réviser le loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) 1 fois par an à la condition qu'une clause inscrite dans le bail le prévoit.

Autre commune

Dans une [commune non soumise à l'encadrement des loyers](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>), les règles de fixation du loyer d'un logement vide ou meublé diffèrent lorsque le logement est mis en location (nouveau locataire) ou lorsque le bail est renouvelé (même locataire).

Les loyers des logements soumis à la loi de 1948 ou conventionnés Anah font l'objet de plafonds spécifiques.

Mise en location

Le bailleur peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer, qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé.

Le propriétaire peut [réviser le loyer](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311>) 1 fois par an à la condition que ce soit prévu dans le contrat de location (bail).

Renouvellement du bail

Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer, en respectant une [procédure précise](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312>).

Textes de référence

- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 17](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018093117&cidTexte=LEGITEXT000006069108) ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000018093117&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Fixation du loyer
- [Décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 sur l'évolution de certains loyers d'août 2017 au 31 juillet 2021 \(nouvelle location ou renouvellement de bail\)](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035315236) ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000035315236>)
Logement inoccupés durant moins de 18 mois
- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 18](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806708&cidTexte=JORFTEXT000000509310) ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028806708&cidTexte=JORFTEXT000000509310>)
Contestation du loyer : article 18 alinéa 3
- [Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823) ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027399823>)
Liste des communes concernées par l'encadrement des loyers (accès en annexe)
- [Réponse ministérielle du 6 avril 1992 relative à la notion de "travaux d'amélioration" dans les parties communes et privatives](http://questions.assemblee-nationale.fr/q9/9-51417QE.htm) ↗ (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q9/9-51417QE.htm>)

Services en ligne et formulaires

- [Vérifier si un logement est situé en zone tendue](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R49131>)
Simulateur